

オリジナル予想模試 正解一覧

問題	出題項目	正解	重要度	問題	出題項目	正解	重要度
問 1	条文規定問題	4	B	問 26	宅建業の意味	2	S A
問 2	代理	3	A	問 27	8種制限（総合）	2	S A
問 3	時効	4	B	問 28	免許	3	S A
問 4	不動産物権変動	2	A	問 29	広告等に関する規制	2	S A
問 5	隣地通行権・通行地役権	3	B	問 30	媒介契約	4	S A
問 6	根抵当権の処分	4	C	問 31	業務上の諸規制	3	S A
問 7	売主の担保責任	4	A	問 32	37 条書面	3	S A
問 8	使用貸借・賃貸借	3	A	問 33	保証協会	1	S A
問 9	判決文問題	3	S A	問 34	報酬	4	S A
問 10	不法行為	1	A	問 35	8種制限（総合）	2	S A
問 11	借地借家法（借地）	3	S A	問 36	重要事項の説明	3	S A
問 12	借地借家法（借家）	1	S A	問 37	媒介契約	3	S A
問 13	建物区分所有法	4	A	問 38	重要事項の説明	1	S A
問 14	不動産登記法	4	A	問 39	宅地建物取引士	3	S A
問 15	国土利用計画法	3	A	問 40	営業保証金	3	S A
問 16	都市計画法（総合）	3	A	問 41	35 条書面・37 条書面	1	S A
問 17	開発行為等の規制	1	A	問 42	重要事項の説明	4	S A
問 18	建築基準法（総合）	4	S A	問 43	8種制限（クーリング・オフ）	4	S A
問 19	建築基準法（総合）	1	A	問 44	監督・罰則	1	A
問 20	宅地造成等規制法	2	A	問 45	住宅瑕疵担保履行法	1	C
問 21	土地区画整理法	2	B	問 46	住宅金融支援機構	3	A
問 22	農地法	4	S A	問 47	景品表示法	1	B
問 23	所得税	4	A	問 48	不動産の需給・統計	3	A
問 24	固定資産税	4	S A	問 49	土地	2	B
問 25	地価公示法	1	A	問 50	建物	2	B

【問 1】 正解 4

1 規定されていない。被害者等が損害および加害者を知った時から3年で時効消滅。

現行の民法では、「人の生命又は身体を害する不法行為」か否かを問わず、不法行為による損害賠償の請求権は、被害者またはその法定代理人が損害および加害者を知った時から「3年間」行使しないときは、時効によって消滅する（民法724条）。本肢は、民法の改正により新設されることが予定されている条文の内容である。 ⇒テキスト p. 158

2 規定されていない。譲渡禁止特約に反する債権譲渡は、原則、無効。

債権は、自由に譲渡できるのが原則である（民法466条1項）。しかし、「当事者が債権の譲渡を禁止する旨の意思表示をしたとき」、すなわち当事者が譲渡禁止の特約を定めたときは、譲渡できない（民法466条2項）。この特約に反する債権譲渡は無効となる（判例）。本肢は、民法改正案の内容である。 ⇒テキスト p. 188

3 規定されていない。現行の民法に連帯債権に関する規定なし。

現行の民法には、「連帯債権」に関する規定はない。本肢は、民法の改正により新設されることが予定されている条文の内容である。

4 規定されている。不法行為に基づく損害賠償請求権を受働債権とする相殺は不可。

債務が不法行為によって生じたときは、その債務者は、相殺をもって債権者に対抗することができない（民法509条）。すなわち、不法行為に基づく損害賠償請求権を受働債権とする相殺は許されないのである。つまり、加害者からの相殺は認められない。

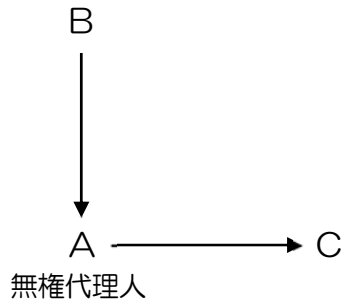
⇒テキスト p. 157

《問題文の読取り 選択肢4》

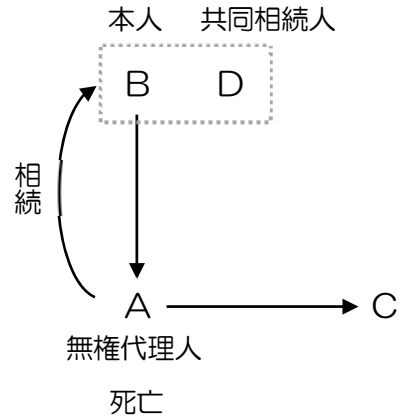
- 「債務が不法行為によって生じたとき」とは、損害賠償支払債務が不法行為に基づくものであるとき、ということ。
- 「その債務者」とは、不法行為に基づく損害賠償支払債務を負う者、つまり加害者のこと。
- 「債権者」とは、不法行為に基づく損害賠償請求権をもつ者、つまり被害者のこと。

【問 2】 正解 3

【選択肢1・2】



【選択肢3】



- 1 誤り。無権代理人に対して追認があった事実を知らない善意の相手方は、取消可能。

追認があると、たとえ無権代理行為について善意の相手方であっても、契約を取り消すことができなくなる（民法 115 条）。しかし、その追認が「無権代理人に対して」なされたときは、相手方がその追認の事実を知るまでは、本人は追認したことを主張できない（民法 113 条）。したがって、たとえ追認があったとしても、当該追認が無権代理人Aに対してされたものであって、相手方Cが当該追認の事実を知らない間であれば、無権代理について善意のCは、当該売買契約を取り消すことができる。 ⇒テキスト p. 49、50

- 2 誤り。制限行為能力者である無権代理人には、契約の履行・損害賠償の請求不可。

無権代理について善意無過失の相手方は、無権代理人に対して履行または損害賠償の請求をすることができる（民法 117 条 1 項）。しかし、制限行為能力者である無権代理人に対しては、この請求をすることができない（民法 117 条 2 項）。 ⇒テキスト p. 50

- 3 正しい。本人も共同相続人も無権代理人の責任を免れることはできない。

本肢は、本人が他の相続人とともに無権代理人を共同相続した事例である。この場合、本人も他の相続人も、無権代理人が相手方に対して負っていた無権代理人としての責任（履行または損害賠償の責任）を相続により承継する。したがって、無権代理人としての責任を免れることはできない（判例）。

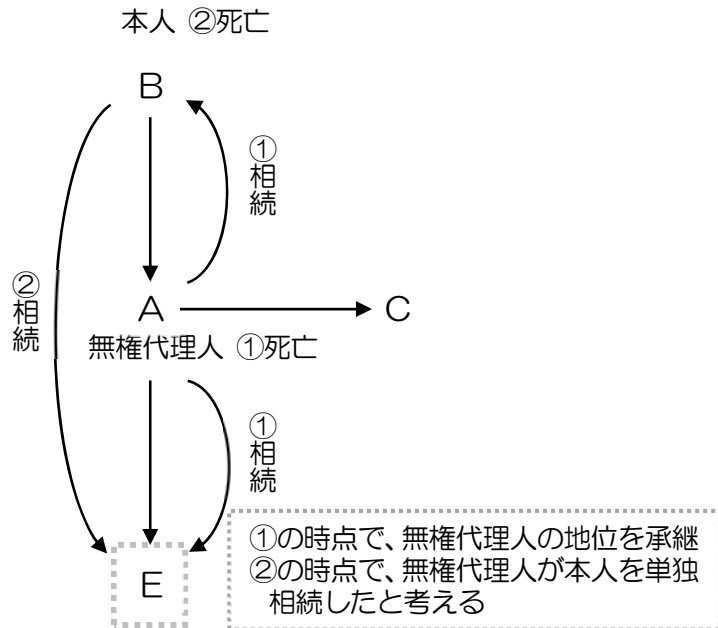
- 4 誤り。本人とともに無権代理人を相続し、その後本人を相続した者は追認拒絶不可。

無権代理人Aを本人Bとともに相続したEが、その後さらに本人Bを相続した場合、Eは、本人Bの資格で無権代理行為の追認を拒絶することはできない（判例）。

⇒テキスト p. 53、54

《こう考える！ 選択肢4》

Eは、本人Bとともにではありませんが無権代理人Aを相続していますから、この時点で、Eは無権代理人の地位にあると考えることができます。このように考えることができたか否かが、本肢を解く上での最大のポイントです。それができれば、さらに本人Bが死亡し、Eが本人Bを相続する点については、下記表の①の無権代理人が本人を単独相続したときの考え方をあてはめて判断すればよいわけです。



未出題の問題も、既存の知識から正誤の判断ができるように、日頃からトレーニングすることが大切です。

《無権代理と相続のまとめ》

相続の内容	単独・共同	判例
無権代理人が本人を相続	①単独相続	信義則上、追認拒絶できない。
	②共同相続	他の共同相続人全員の追認がない限り、無権代理行為は、無権代理人の相続分に相当する部分についても当然に有効となるものではない。 ∴ 追認権は共同相続人に不可分に帰属するから
本人が無権代理人を相続	③単独相続	追認拒絶できる。 しかし、無権代理人の地位を相続により引き継ぐから、無権代理人としての責任を免れることはできない。
	④共同相続	追認拒絶できる。 しかし、無権代理人の地位を相続により引き継ぐから、他の共同相続人とともに無権代理人としての責任を免れることはできない。

【問 3】 正解 4

- 1 誤り。債権譲渡の通知は「請求」に当たらないので、時効は中断しない。

請求があると時効は中断する（民法 147 条 1 号）。ここで、請求とは、権利者が、時効の利益を享受しうる者に対して、その権利を主張することをいう。債権者による債務者に対する債権譲渡の通知は、譲渡の事実を知らせるものにすぎず、権利の主張にはあたらないので、請求には該当しない。したがって、当該債権について消滅時効は中断しない。

⇒テキスト p. 173

- 2 誤り。支払い済み代金の返還請求権の消滅時効は、解除の意思表示の時から進行する。

消滅時効は、権利を行使できるときから進行する（民法 166 条 1 項）。売主の債務不履行を理由として買主が売買契約を有効に解除した場合、支払い済み代金の返還請求権は、契約の解除によってはじめて発生するので、その返還請求権の消滅時効は、契約解除の意思表示の時から進行する。

⇒テキスト p. 171、172

- 3 誤り。同時履行の抗弁権付きの債権の消滅時効は、履行期から進行する。

消滅時効は、権利を行使できるときから進行する（民法 166 条 1 項）。同時履行の抗弁権付きの債権でも、履行期が到来すれば自己の債務を提供することにより相手方の同時履行の抗弁権を取り除き、履行を請求することができるのであるから、履行期から消滅時効は進行する。

⇒テキスト p. 171、172

- 4 正しい。時効期間の満了前6か月以内に法定代理人のない成年被後見人の時効は完成せず。

時効の期間の満了前6か月以内の間に未成年者や成年被後見人に法定代理人がないときは、その未成年者や成年被後見人が行為能力者となった時または法定代理人が就職した時から6か月を経過するまでの間は、その未成年者や成年被後見人に対して、時効は、完成しない（民法 158 条 1 項）。これは、時効期間満了の間際において、時効の中断行為が著しく困難な未成年者や成年被後見人を救済するため、一定期間時効の完成を猶予する制度である。

【問 4】 正解 2

- 1 誤り。背信的悪意者である時効完成後の第三者に対しては、登記なしに対抗可能。

時効により不動産の所有権を取得した者は、登記をしなければ、時効完成後に当該不動産を旧所有者から取得した第三者に対して所有権を対抗することができない（民法 177 条、判例）。しかし、当該第三者が背信的悪意者の場合には、登記がなくても所有権を対抗できる（判例）。本肢のCは、当該不動産の譲渡を受けた時点において、Bが多年にわたり当該不動産を占有している事実を認識しており、Bの登記の欠缺を主張することが信義に反するものと認められる事情が存在するのであるから背信的悪意者である。したがって、Bは、登記がなくて

も、背信的悪意者である時効完成後の第三者Cに対して甲土地の所有権を対抗できる。

⇒テキスト p. 204、209

2 正しい。抵当権設定登記後に時効取得に必要な期間占有を継続すると、原則抵当権消滅。

不動産の取得時効の完成後、所有権移転登記がされることのないまま、第三者Dが旧所有者Aから抵当権の設定を受けて抵当権設定登記を了した場合、占有者Bは、抵当権設定登記後引き続き時効取得に必要な期間占有を継続したときは、抵当権の存在を容認していたなど抵当権の消滅を妨げる特段の事情がない限り、不動産を時効取得する（判例）。その結果、抵当権は消滅する（民法 397 条）。

《抵当不動産の時効取得による抵当権の消滅》

債務者または抵当権設定者でない者が抵当不動産について取得時効に必要な要件を具備する占有をしたときは、抵当権は、これによって消滅する（民法 397 条）。

抵当不動産について、取得時効が完成すると、占有者は原始的に完全な所有権を取得するので、その不動産上の抵当権は消滅します。

なお、このような効果を、本来、債務や責任を負担する債務者や抵当権設定者に及ぼすことは不合理なので、本条では、債務者や抵当権設定者には、このような取得時効の効果を制限しています。

3 誤り。抵当権に劣後する賃借人は、その後取得時効に必要な期間占有を継続しても、買受人に賃借権を対抗できない。

抵当権の目的不動産につき賃借権を有する者は、原則として当該抵当権の設定登記に先立って対抗要件を具備しなければ、抵当権の目的不動産の買受人に対し、賃借権を対抗することができない。抵当権の設定登記後に賃借権の時効取得に必要とされる期間、甲土地を継続的に用益したとしても同様である（判例）。したがって、Eは、競売により当該不動産を買い受けたGに対し、時効により賃借権を取得したと主張することはできない。

⇒テキスト p. 126～128

4 誤り。取得時効の起算点を任意に早めたり遅らせたりはできない。

取得時効完成の時期を定めるにあたっては、必ず時効の基礎たる事実の開始した時を起算点として時効完成の時期を決定すべきであって、取得時効を援用する者において任意にその起算点を選択し、時効完成の時期を早めたり遅らせたりすることはできない（判例）。したがって、時効の援用権者が登記を備えておらず、時効完成後の第三者に所有権を対抗できないからといって、時効の援用権者が任意に選択して占有開始時点を遅らせ、第三者Hの甲土地

の取得後に時効が完成したと主張することはできない。よって、登記を備えていない本肢のBは、Hに対して甲土地の所有権を対抗できない。 ⇒テキスト p. 209、210

《選択肢4について》

Hが時効完成前の第三者に当たるとしたら、Bは、登記なしに甲土地の所有権を主張できません。実際には、平成29年4月1日に時効が完成し、その後、同年6月1日にHがAから甲土地を取得していますから、Bから見ると、Hは「時効完成後の第三者」です。時効完成後の第三者との関係では、登記で優劣を決めます。このままでは、登記を備えていないBは、登記を備えたHに甲土地の所有権を主張できません。

本肢では、Bは、時効の起算点を任意に遅らせ、平成29年7月1日に時効が完成したことにして、Hを「時効完成前の第三者」とすることができるか、ということが問われています。できるのであれば、Bは、Hに対して登記なしに甲土地の所有権を主張できることになります。

このようなことが許されるのか、と疑問をもてれば、ほぼ正解できたも同然ですね。

【問 5】 正解 3

1 誤り。隣地通行権が発生する場合でも、通行地役権の設定を受けることは可能。

隣地通行権は、袋地を所有していることから法律上当然に発生する（民法210条1項）が、通行地役権は、当事者の合意（地役権設定契約）により成立する（民法280条）。地役権の設定は、所有権の限界に関する規定で公の秩序に関するものに違反しない限り、許される（民法280条ただし書き）。したがって、隣地通行権が発生する場合であっても、地役権設定契約を締結して、通行地役権の設定を受けることは可能である。 ⇒テキスト p. 65、66

2 誤り。抵当権の実行により袋地となった場合、抵当不動産であった残余地のみ通行可能。

土地を分割または一部譲渡によって袋地ができた場合、自分で原因を作り出した者に対し、関係のない他の土地に通行権を認めるのは妥当でないから、分割または一部譲渡後の残余地にしか通行権は認められない（民法213条）。これは、譲渡が抵当権の実行としての競売によるものであっても異なるところはない（判例）。したがって、Aは、丙土地以外の土地に通路を開設することはできない。 ⇒テキスト p. 56

《こう考える！ 選択肢2》

AがBのために丙土地に抵当権を設定しなければ、甲土地が袋地になることはなかったはず。つまり、甲土地が袋地になる原因を作ったのはA自身であるということですね。

- 3 正しい。袋地の譲受人は、所有権の登記がなくても、袋地を囲んでいる土地の通行可能。
袋地の所有権を取得した者は、所有権移転登記を経由しなくても、袋地を囲んでいる土地の所有者に対して、隣地通行権を主張することができる（判例）。 ⇒テキスト p. 55
- 4 誤り。要役地の譲受人は、所有権の移転登記があれば、地役権の移転登記なしに、地役権の主張可能。
通行地役権の設定登記がなされた後、要役地を譲り受けた者は、地役権の移転登記がなくても、要役地の所有権移転登記を経由すれば、地役権が自己にあることを承役地の所有者に主張することができる（民法 281 条 1 項）。 ⇒テキスト p. 67

【問 6】 正解 4

- 1 誤り。転根抵当の設定に、根抵当権設定者の承諾は不要。
元本の確定前においては、根抵当権者は、当該根抵当権を他の債権の担保とすることができる（民法 398 条の 11 第 1 項ただし書）。つまり A の B に対する根抵当権の上に C のために転根抵当を設定することができる。この設定には A C 間の転根抵当設定契約が必要であるが、根抵当権設定者（C から見ると第三債務者）B の承諾は不要である。
- 2 誤り。根抵当権の全部譲渡には、根抵当権設定者の承諾が必要。
元本の確定前においては、根抵当権者は、根抵当権設定者の承諾を得て、その根抵当権を譲り渡すことができる（民法 398 条の 12 第 1 項）。これを根抵当権の全部譲渡という。この場合、譲受人 C が極度額 1,000 万円の根抵当権を取得し、譲渡人 A は、根抵当権を失う。この根抵当権の全部譲渡は、譲渡人 A と譲受人 C の譲渡契約によって行われるが、根抵当権設定者 B の承諾が必要である。
- 3 誤り。根抵当権の分割譲渡には、根抵当権設定者の承諾は不要。
元本の確定前においては、根抵当権者 A は、根抵当権を、極度額 700 万円と 300 万円のものに分割し、そのうち一方を E に譲渡することができる（民法 398 条の 12 第 2 項）。これを根抵当権の分割譲渡という。分割後は極度額 700 万円と 300 万円のそれぞれ独立した根抵当権となる。この分割譲渡には、根抵当権設定者 B の承諾は不要である。
- 4 正しい。根抵当権の一部譲渡には、根抵当権設定者の承諾が必要。
元本の確定前においては、根抵当権者 A は、根抵当権設定者 B の承諾を得て、その根抵当権の一部譲渡（譲渡人が譲受人と根抵当権を共有するため、これを分割しないで譲り渡すことをいう）をすることができる（民法 398 条の 13）。この一部譲渡は、複数の独立した根抵当権となるのではなく、複数人で合わせて 1,000 万円の極度額を利用するものである。

【問 7】 正解 4

- 1 誤り。買主は、契約の解除はできないが、損害賠償請求は可能。

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瑕疵があった場合、買主Bは、解除はできないが、瑕疵担保責任として損害賠償を請求することはできる(民法570条、566条1項)。 ⇒テキスト p. 88、89

- 2 誤り。法律上の瑕疵についても、善意無過失の買主は瑕疵担保責任を追及できる。

売買の目的物に隠れた瑕疵がある場合、善意無過失の買主は、損害賠償請求ができ、契約の目的を達成することができないときは契約の解除をすることができる(民法570条、566条1項)。そして、瑕疵には、物理的瑕疵のみならず、本肢のような法律上の瑕疵も含まれる(判例)。また、本肢のBは、法令上の制約が容易に分からない状況にあったため、そのことを知らなかったというのであるから、善意無過失である。したがって、Bは、Aに対して瑕疵担保責任を追及することができる。 ⇒テキスト p. 88

- 3 誤り。敷地の賃借権の売買では、その敷地の欠陥は、売買の目的物の隠れた瑕疵ではない。

建物とその敷地の賃借権とが売買の目的とされた場合、敷地の欠陥は、賃貸人の修繕義務の履行により補完されるべき欠陥であり、売買の目的物の隠れた瑕疵ではない(判例)。したがって、Bは、Aに対して瑕疵担保責任を追及することはできない。 ⇒テキスト p. 88、89

- 4 正しい。契約時、賦課金が課される可能性が一般的・抽象的なら、瑕疵ありとはいえない。

瑕疵とは、契約において予定されていた品質・性能を欠いていることをいう(判例)が、売買契約締結当時、賦課金が課される具体的予定は全く存在せず、賦課金を課される可能性は一般的・抽象的なものとどまっていたことが明らかなきは、売買契約の目的物が、当該契約において予定されていた品質・性能を欠いていたということとはできない(民法570条、判例)。したがって、甲土地に瑕疵があるということとはできない。

【問 8】 正解 3

- 1 正しい。期間の定めのない建物質貸借は、解約申入れから3か月で終了し返還請求可能。

使用貸借契約において、当事者が返還の時期および使用収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも返還を請求できる(民法597条3項)。したがって、Aは、予告期間がなくても、Bに対して甲建物の返還を請求できる。これに対し、当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができ、建物の賃貸借においては、解約の申入れの日から3か月を契約することによって終了する(民法617条1項)。したがって、Cは、解約の申入れの日から3か月という予告期間がなければ、Dに対して乙建物の返還を請求できない。 ⇒テキスト p. 95、108

2 正しい。使用借権は相続の対象とならないが、賃借権は相続の対象となる。

使用貸借契約は、借主の死亡によって終了する（民法 599 条）。したがって、使用借権は相続人に相続されない。これに対し、賃貸借契約は、借主が死亡しても直ちに終了せず、賃借権は相続人に相続される。 ⇒テキスト p. 108

3 誤り。日常的な修繕費は、使用貸借では借主が、賃貸借では貸主が負担する。

使用貸借では、目的物の日常的な修繕費（通常の必要費）については、借主Bが負担する（民法 595 条 1 項）が、災害で破損した目的物の修繕費（特別の必要費）は、貸主Aが負担する（民法 595 条 2 項、583 条 2 項、196 条 1 項）。これに対し、賃貸借では、目的物の日常的な修繕費も災害で破損した修繕費もどちらも必要費として貸主Cが負担する（民法 608 条 1 項、606 条 1 項）。本肢では、甲建物の日常的な修繕費に関してAが負担する、としている点が誤り。 ⇒テキスト p. 108

4 正しい。使用借権は、登記ができず、借地借家法の適用もないため、対抗力なし。

不動産の使用貸借契約および一時使用目的の建物賃貸借契約には借地借家法の適用はない（借地借家法 40 条）から、本肢では、借地借家法を考慮せずに解答する必要がある。甲建物がEに売却された場合、そもそも使用借権は登記できないため（不動産登記法 3 条参照）、Bは甲建物の使用借権をEに主張することはできない。これに対し、Dは、賃借権の登記をしていれば、Fに対して乙建物の賃借権を主張できる（民法 605 条）。 ⇒テキスト p. 108

【問 9】 正解 3

1 正しい。共同相続された不動産は、遺産分割までは共同相続人全員の共有となる。

判決文によれば、相続開始後、遺産分割が実施されるまでの間は、共同相続された不動産は共同相続人全員の共有に属し、各相続人は当該不動産につき共有持分を持つのであるから、共同相続された不動産について共有者の1人が単独所有の登記名義を有しているときは、他の共同相続人は、その者に対し、共有持分権に基づく妨害排除請求として、自己の持分についての一部抹消等の登記手続を求めることができる（判例）。

2 正しい。可分債権は、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されて各共同相続人の分割単独債権となる。

判決文によれば、可分債権は、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されて各共同相続人の分割単独債権となるのであるから、共同相続人の1人が、相続財産中の可分債権につき、法律上の権限なく自己の債権となった分以外の債権を行使したときは、当該権利行使は、当該債権を取得した他の共同相続人の財産に対する侵害となる（判例）。

- 3 誤り。可分債権でも預金債権については、例外的に、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されることはなく、遺産分割の対象となる
共同相続された普通預金債権、通常貯金債権および定期貯金債権は、いずれも、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されることはなく、遺産分割の対象となる（判例）。
- 4 正しい。金銭を相続財産として保管する相続人に自己の相続分の支払を求めることは不可。
相続人は、遺産分割までの間は、相続開始時に存した金銭を相続財産として保管する他の相続人に対して、自己の相続分に相当する金銭の支払を求めることはできない（判例）。

《こう考える！選択肢3と4について》

1. 選択肢3は、従来の最高裁の判例を変更した平成28年12月19日最高裁大法廷決定を題材としたものです。
可分債権である普通預金債権について、従来の判例は、相続と同時に当然に相続分に応じて分割され、遺産分割の対象とならないとしていました。しかし、これでは、たとえば、遺産である預金が3,000万円で、AとBが2分の1ずつの相続分を有していて、Aのみ被相続人から3,000万円の生前贈与を受けていたような場合でも、AとBはともに1,500万円ずつ預金を相続することになり、遺産分割による取得額の調整ができず、不公平が生じます。
そこで、上記最高裁大法廷決定では、共同相続された普通預金債権、通常貯金債権および定期貯金債権は、いずれも、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されることはなく、遺産分割の対象となると判断しました。なお、実務においては、従来から、上記最高裁大法廷決定と同様、預貯金債権を遺産分割の対象とするという運用が広く行われています。
2. 選択肢4も、遺産である金銭が、相続と同時に当然に相続分に応じて各相続人に帰属することとなると、同様の不公平が生じる場合があります。そこで、金銭も遺産分割の対象としているのです。つまり、遺産分割するまでは、金銭を保管している者に対して、自己の相続分に相当する金銭の支払を請求できないわけです。

【問 10】 正解 1

- 1 誤り。共同不法行為者の1人に対する履行の請求は他の共同不法行為者に影響を与えない。
共同不法行為者が負担する各損害賠償債務は、「不真正」連帯債務であり、通常の連帯債務ではないから、加害者の1人に対する履行の請求は他の共同不法行為者に影響を与えない（民法719条、判例）。

2 正しい。現在の所有者は土地工作物責任を負う。

土地工作物の現在の所有者は、その設置または保存による瑕疵が前の所有者の所有していた際に生じたものであっても、土地工作物責任を負う（民法 717 条 1 項、判例）。

3 正しい。生命を侵害された被害者の父母・配偶者・子には自己固有の損害賠償請求権あり。

不法行為によって生命を侵害された被害者の父母、配偶者および子は、精神上的苦痛などの精神的損害について自己固有の損害賠償請求権を取得する（民法 711 条）。なお、これらの者が被害者の相続人であるときは、さらに被害者自身の損害賠償請求権も相続により取得する。

4 正しい。不法行為による慰謝料請求権は、当然に相続の対象となる。

不法行為による慰謝料請求権は、被害者が生前に請求の意思を表明しなくても、当然に相続の対象となる（判例）。

【問 11】 正解 3

本問においては、ケース①では、建物の所有を目的としていないので、民法の賃貸借の規定による。これに対し、ケース②では、建物の所有を目的として土地の賃貸借をしているので、借地借家法の借地権の規定の適用がある。

1 誤り。期間を定めたときは、中途解約できる旨の特約がない限り、民法上の賃貸借契約も借地借家法の借地契約も一方的に中途解約することはできない。

ケース①でも、ケース②でも、期間を定めたときは、中途解約できる旨の特約がない限り、賃貸人からも賃借人からも一方的に中途解約をすることはできない（民法 618 条）。

⇒テキスト p. 94

2 誤り。借地では、借地権の登記がなくても、借地上の建物に借地権者名義の登記があれば対抗力あり。

ケース①では、賃借権の登記を備えていなければ、第三者に賃借権を対抗することはできない（民法 605 条）。これに対し、ケース②では、借地権の登記がなくても、借地上の建物に借地権者名義の登記を備えているときは、借地権を第三者に対抗することができる（借地借家法 10 条 1 項）。

⇒テキスト p. 92~93、218~219

3 正しい。借地では、期間を定めないときは 30 年となり、合意がなければ、終了しない。

民法上の賃貸借では、期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができ、土地の賃貸借は、解約申入れの日から 1 年を経過することによって終了する（民法 617 条）。これに対し、借地権の存続期間は 30 年以上（借地借家法 3 条）で、この規定に反する特約で借地権者に不利なものは無効であるから（借地借家法 9 条）、ケース②では、期間を定めない契約をしても、存続期間は 30 年となる。したがって、当事者の合意がな

い限り、契約が終了することはない。

⇒テキスト p. 95、213

4 誤り。民法では更新推定、借地では法定更新。

存続期間の定めがある場合で、期間満了後も賃借人が甲土地の使用を継続するときは、ケース①では、賃借人がそれを知りながら異議を述べないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更新したものと推定される（民法619条1項）。これに対して、ケース②では、賃借人が遅滞なく正当事由のある異議を述べないときは、更新したものとみなされる（借地借家法5条1項ただし書、6条）。

⇒テキスト p. 94、214

【問 12】 正解 1

1 正しい。普通建物賃貸借も定期建物賃貸借も造作買取請求排除特約は有効。

借地借家法の規定に反する特約で、建物の賃借人に不利なものは無効となるのが原則であるが（借地借家法30条）、造作買取請求権をあらかじめ放棄する旨の特約は有効である（借地借家法33条1項）。これは、ケース①でもケース②でも同様である。

⇒テキスト p. 231、232

2 誤り。定期建物賃貸借は書面による契約が必要だが、普通建物賃貸借では書面不要。

ケース①では、口頭による契約も可能である。これに対し、ケース②では、建物賃貸借人が、契約前に更新がないことおよび期間満了により契約が終了することを契約書面とは別個独立の書面を交付して説明し、書面による契約が必要である（借地借家法38条1項・2項）。

⇒テキスト p. 236

3 誤り。借賃改定特約がある場合の賃借人の減額請求は、普通建物賃貸借では可能だが、定期建物賃貸借では不可。

借賃改定特約とは、借賃「増」「減」額請求排除特約を意味する。ケース①では、一定期間借賃を減額しない旨の特約は無効である（判例）。したがって、借賃増減額請求排除特約があったとしても、当該特約のうち借賃の「減額」を排除する部分は無効となるから、賃借人は借賃減額請求をすることができる。これに対し、ケース②では、一定期間借賃を減額しない旨の特約も有効である（借地借家法38条7項）。したがって、借賃増減額請求排除特約があるときは、賃借人は、借賃減額請求をすることはできない。

⇒テキスト p. 236

4 誤り。居住用建物の定期建物賃貸借では、一定の場合、合意なしに中途解約可能。

ケース①では、中途解約ができる旨の特約を定めていなければ（中途解約できる旨の留保がなければ）、当事者の合意がない限り、中途解約はできない。これに対し、ケース②では、床面積の規模が200㎡未満の「居住用建物」の場合、転勤等のやむを得ない事情により、建物の賃借人が生活の本拠として使用することが困難となれば、建物の賃借人は、中途解約す

ることができる旨の特約を定めていないときでも、解約の申入れをすることができる（借地借家法 38 条 5 項）。

⇒テキスト p. 236

【問 13】 正解 4

1 誤り。管理者を区分所有者以外の者から選任することも可能。

管理行為には専門的な知識や技術を必要とする場合が少なからずあるので、管理に関し素人である区分所有者では対応できないことが多い。したがって、この管理者を、たとえば管理会社など区分所有者以外の者から選任することができる（建物の区分所有等に関する法律 25 条 1 項参照）。

⇒テキスト p. 243

2 誤り。分譲業者が公正証書により規約を定めることができる事項は4つのみ。

最初に建物の専有部分の全部を所有するもの（たとえば分譲業者）は、公正証書により、①規約共用部分、②規約敷地、③専有部分と敷地利用権との分離処分禁止の排除、④敷地利用権の割合に限って、規約を定めることができる。しかし、共用部分の全部について持分割合を定める規約を設定することはできない（建物の区分所有等に関する法律 32 条）。

⇒テキスト p. 244

3 誤り。管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗できない。

管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する（区分所有法 26 条 2 項前段）。しかし、管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない（区分所有法 26 条 3 項）。

⇒テキスト p. 243

4 正しい。集会における事務報告違反には過料あり。

管理者は、集会において、毎年 1 回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない（建物の区分所有等に関する法律 43 条）。管理者が、これに違反して、報告をせず、または虚偽の報告をしたときは、20 万円以下の過料に処せられる（建物の区分所有等に関する法律 71 条 4 号）。

⇒テキスト p. 245

【問 14】 正解 4

1 誤り。委任による登記申請の代理権は、本人の死亡によっても消滅しない。

民法上の委任は、委任者本人の死亡により終了する（民法 653 条 1 号）。しかし、これでは代理人が相続人から改めて委任を受け直さなくてはならず煩雑であるし、代理権の濫用の危険も少ないから、委任による登記申請の代理権は、本人の死亡によっても消滅しない（不動産登記法 17 条 1 号）。

2 誤り。権利の登記である所有権保存登記に申請義務はない。

所有権の保存の登記は、権利に関する登記であるから、申請義務はない。なお、表題登記（不動産登記法 2 条 20 号）は、表示に関する登記であり、申請義務がある（不動産登記法 47 条 1 項）。
⇒テキスト p. 259

3 誤り。表示に関する登記などは登記官が職権で行うことができる。

登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請または官公署の嘱託がある場合でなければ、することができない（不動産登記法 16 条 1 項）。しかし、例外として、表示に関する登記など、登記官の職権でされる場合がある（不動産登記法 28 条等）。

⇒テキスト p. 255

4 正しい。仮登記は、仮登記義務者の承諾があれば、仮登記権利者が単独で申請できる。

仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるときは、当該仮登記の登記権利者が単独で申請することができる（不動産登記法 107 条 1 項）。
⇒テキスト p. 264

【問 15】 正解 3

1 誤り。当事者の一方または双方が国・地方公共団体等の場合は、事後届出は不要。

土地の売買契約の当事者の一方または双方が国・地方公共団体等の場合は、事後届出は不要である（国土利用計画法 23 条 2 項 3 号）。
⇒テキスト p. 380

2 誤り。代理人名義ではなく、権利取得者名義で届出を行う必要がある。

都市計画区域内では、届出対象面積は市街化区域内なら 2,000 m²以上であり、それ以外なら 5,000 m²以上である（国土利用計画法 23 条 2 項 1 号イロ）。6,000 m²の土地取引を行う本肢では、いずれにせよ事後届出が必要となる。しかし、届出は、権利取得者である C 名義でしなければならない。代理人 D 自身の名義で行うことはできない。

3 正しい。都道府県知事は、土地の利用目的を変更すべきことを勧告することができる。

都道府県知事は、事後届出に係る土地の利用目的が、土地利用基本計画その他の公表されている土地利用に関する計画に適合せず、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、その届出に係る土地の利用目的を変更すべきことを勧告することができる（国土利用計画法 24 条 1 項）。
⇒テキスト p. 381

4 誤り。贈与は、届出の対象となる取引にあたらぬ。

贈与は、届出の対象となる取引にあたらぬから、贈与によって取得した丙土地の面積は、「一団の土地」の届出対象面積に算入しない。したがって、一団の土地の届出対象面積は、乙土地だけで判断することになるが、市街化区域内における届出対象面積は 2,000 m²以上であ

るから、1,500 m²である乙土地についてもEは事後届出を行う必要はない(国土利用計画法 14 条 1 項、23 条 2 項 1 号イ)。

⇒テキスト p. 380

【問 16】 正解 3

1 誤り。居住調整地域・特定用途誘導地区の都市計画は市町村が決定する。

都市計画には、都市再生特別措置法による居住調整地域または特定用途誘導地区を定めることができるが、いずれの都市計画も市町村が決定する。(都市計画法 8 条 1 項 4 号の 2、15 条 1 項 4 号、同施行令 9 条 1 項)。

⇒テキスト p. 284

2 誤り。指定都市の一部を含む都市計画区域でその区域内の人口が 50 万未満なら区域区分の定めは任意。

指定都市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域については、区域区分を必ず定めなければならないが、指定都市の区域の一部を含む都市計画区域で、その区域内の人口が 50 万未満のものについては、区域区分の定めは任意となった(都市計画法 7 条 1 項 2 号、同施行令 3 条)。

⇒テキスト p. 273

3 正しい。準都市計画区域に高層住居誘導地区を定めることはできない。

準都市計画区域については、都市計画に、用途地域や特別用途地区を定めることはできるが、高層住居誘導地区を定めることはできない(都市計画法 8 条 2 項)。準都市計画区域は、土地利用の整序や環境の保全を図る区域であって、積極的に整備や開発を進める区域ではないからである。

⇒テキスト p. 274

4 誤り。都市計画の図書の写しを国土交通大臣に送付する必要はない。

都道府県は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、関係市町村長に、都市計画の図書の写しを送付しなければならない(都市計画法 20 条 1 項)。改正により、当該図書の写しを国土交通大臣に送付する必要はなくなった。

⇒テキスト p. 285

【問 17】 正解 1

1 正しい。開発審査会の裁決は不要。直接裁判所に処分取消しの訴えの提起可能。

従来、開発行為の許可または不許可の処分の取消しの訴えは、当該処分についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でなければ、提起することができなかったが、行政不服審査法の改正に伴い、現在では、都道府県知事の開発許可・不許可の処分の取消しを直接裁判所に訴えることができるようになった。

⇒テキスト p. 300

2 誤り。特定承継には都道府県知事の承認が必要。

開発許可を受けた者から開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる（都市計画法 45 条）。 ⇒テキスト p. 297

3 誤り。許可申請書には予定建築物等の用途の記載は必要であるが、構造の記載は不要。

開発許可の申請書には、開発区域内において予定される建築物または特定工作物の用途を記載しなければならないが、その構造を記載する必要はない。なお、本肢に挙がっているその他の記載事項は正しい（都市計画法 30 条 1 項）。 ⇒テキスト p. 293

4 誤り。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で用途変更するには、知事の許可が必要。

何人も、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は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物を新築し、または第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、または用途変更してはならない（都市計画法 43 条）。したがって、建築物の用途変更をする場合も、原則として都道府県知事の許可が必要である。 ⇒テキスト p. 300

【問 18】 正解 4

1 誤り。第二種住居地域には、ダンスホールは建築できるがナイトクラブは建築できない。

第二種住居地域には、ダンスホールは建築できるが、ナイトクラブはその用途に供する部分の床面積の規模を問わず建築できない。なお、ダンスホールは、第二種住居地域から工業専用地域まで、ナイトクラブでその用途に供する部分の床面積の合計が 200 m²未満のものは、準住居地域から準工業地域まで、200 m²以上のものは、近隣商業地域から準工業地域までしか建築できない。（建築基準法 48 条 6 項、7 項、同別表第二）。 ⇒テキスト p. 326

2 誤り。住宅・老人ホーム等の用途に供する床面積の 1 / 3 を限度に延べ面積に算入せず。

建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 m 以下にあるものの住宅または老人ホーム等の用途に供する部分の床面積は、当該建築物の住宅および老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を限度として、容積率を算定する場合の延べ面積に算入しない（建築基準法 52 条 3 項）。 ⇒テキスト p. 333

3 誤り。他の敷地への移転でも、特定行政庁が支障がないと認めるときは、新たな建築基準法の規定は適用されない。

建築基準法の改正により改正後の建築基準法の規定に適合しなくなった既存不適格建築物には、新たな建築基準法の規定は適用されない（建築基準法 3 条 2 項）。しかし、既存不適格建築物であっても、増改築移転するときには、原則として、既存部分も含めて適格なものとし

なければならない（建築基準法3条3項3号）。もっとも、移転については、同一敷地内におけるもののみならず、他の敷地への移転であっても、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上および市街地の環境の保全上支障がないと認めるときは、新たな建築基準法の規定は適用されない（建築基準法86条の7第4項、同施行令137条の16）。

⇒テキスト p. 307

4 正しい。構造計算適合性判定は、建築主が直接知事等に申請する。

建築主は、確認申請に係る建築物の計画が、特定構造計算基準または特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの確認審査を要するものであるときは、構造計算適合性判定の申請書を提出して都道府県知事または建築基準法18条の2第1項の規定による指定を受けた者（指定構造計算適合性判定機関）による構造計算適合性判定を受けなければならない（建築基準法6条の3第1項）。改正により、建築主事が求めるのではなく、建築主が構造計算適合性判定を直接申請できることとなった。

⇒テキスト p. 313

【問 19】 正解 1

1 正しい。指定確認検査機関も、一定の場合には、仮使用を認めることができる。

鉄骨造で階数が2の建築物を新築するときには、建築確認が必要である（建築基準法6条1項3号）。この建築確認が必要な建築物の仮使用については、従来、特定行政庁や建築主事のみ認めることができたが、改正により、指定確認検査機関も、一定の場合には、仮使用を認めることができるようになった（建築基準法7条の6第1項2号）。

⇒テキスト p. 317

2 誤り。準防火地域内には、このような規制はない。

防火地域内にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、建築物の屋上に設けるものまたは高さ3mを超えるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、またはおおわなければならない（建築基準法66条）。しかし、準防火地域内には、このような規制はない。

⇒テキスト p. 338

3 誤り。建築協定の変更には全員の同意が必要。

建築協定区域内における土地の所有者等は、認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置または建築協定区域隣接地を変更しようとする場合においては、その旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない（建築基準法74条1項）。これには、原則として、土地の所有者等の全員の合意がなければならない（建築基準法74条2項、70条3項）。

⇒テキスト p. 319

4 誤り。地盤面下に設ける建築物については、特定行政庁の許可なく建築できる。

建築物または敷地を造成するための擁壁は、原則として、道路内に、または道路に突き出して建築し、または築造してはならないが、地盤面下に設ける建築物については、建築が可能である（建築基準法 44 条 1 項 1 号）。この場合、特定行政庁の許可は不要である。なお、巡查派出所、公共用歩廊等を道路内に建築する場合には、特定行政庁の許可が必要となる（建築基準法 44 条 1 項 2 号、3 号）。 ⇒テキスト p. 323

【問 20】 正解 2

1 誤り。工事が完了した場合、都道府県知事の完了検査を受けなければならない。

宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事について宅地造成等規制法 8 条 1 項本文の許可を受けた者は、当該許可に係る工事を完了した場合においては、政令で定める技術的基準等に適合しているかどうかについて、「都道府県知事」の検査を受けなければならない（宅地造成等規制法 13 条 1 項）。 ⇒テキスト p. 370

2 正しい。改善命令は、所有者のみならず管理者や占有者に対してもすることができる。

都道府県知事は、災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、擁壁の設置のための工事を当該宅地の所有者、管理者または占有者に対して命ずることができ（宅地造成等規制法 17 条 1 項）。

⇒テキスト p. 373

3 誤り。宅地以外の土地を宅地以外の土地にする土地の形質変更は宅地造成でない。

宅地以外の土地である農地を宅地以外の土地である公園にするための土地の形質の変更は、宅地造成には該当せず、許可は不要である（宅地造成等規制法 2 条 2 号）。 ⇒テキスト p. 369

4 誤り。宅地造成工事規制区域を指定するのは、都道府県知事である。

宅地造成工事規制区域を指定するのは、都道府県知事であって、国土交通大臣ではない（宅地造成等規制法 3 条 1 項）。 ⇒テキスト p. 367

【問 21】 正解 2

1 誤り。賦課金の徴収にあたって、知事の認可は不要。

組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる（土地区画整理法 40 条 1 項）。この場合、都道府県知事の認可を受ける必要はない。 ⇒テキスト p. 353

2 正しい。施行者の土地の分割・併合に、所有者の同意は不要。

施行者は、土地区画整理事業の施行のために必要がある場合においては、所有者に代わって土地の分割または合併の手続をすることができる(土地区画整理法 82 条 1 項)。この場合、所有者の同意を得る必要はない。

3 誤り。都道府県が施行する土地区画整理事業では、知事の許可。

土地区画整理事業の施行地区内において、当該事業の施行の障害となるおそれのある土地の形質の変更、建築物・工作物の新築・増改築、または移動の容易でない物件の設置・堆積等を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する事業にあつては国土交通大臣の許可、その他の者が施行する事業にあつては都道府県知事(市の区域内で、一定のものがする土地区画整理事業にあつては、当該市の長)の許可を受けなければならない(土地区画整理法 76 条 1 項)。本肢の土地区画整理事業は、都道府県が施行するものであるから、都道府県知事の許可が必要である。 ⇒テキスト p. 355、356

4 誤り。従前の宅地は、施行者が管理する。

仮換地を指定した場合において、その処分により使用または収益することができる者のなくなった従前の宅地については、換地処分の公告がある日までは、施行者がこれを管理する(土地区画整理法 100 条の 2)。従前の宅地の所有者が管理するのではない。 ⇒テキスト p. 362

【問 22】 正解 4

1 誤り。そもそも一定期間借賃を減額しない旨の特約は無効。

借賃等の額が農産物の価格や生産費の上昇・低下その他の経済事情の変動によりまたは近傍類似の農地の借賃等の額に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって借賃等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間借賃等の額を増加しない旨の特約があるときは、その定めに従う(農地法 20 条 1 項)。しかし、そもそも一定期間借賃を減額しない旨の特約は無効である。

《アドバイス》

借地借家法の借賃増減額請求(定期建物賃貸借を除く)と同じ発想で乗り切ろう!

2 誤り。抵当権を設定しても、農地を使う人は変わらないから 3 条許可不要。

農地に抵当権を設定する場合には、農地法 3 条 1 項の許可を受ける必要がない(農地法 3 条 1 項参照)。なぜなら、抵当権は、目的物の使用または収益を目的とする権利ではないからである。 ⇒テキスト p. 346

3 誤り。不確定期限付の契約では、現実に権利が移転されるときに許可が必要。

不確定期限付の売買契約については、当該契約締結の時点では農地法の許可を受ける必要はない。現実に権利が移転されるときに、許可が必要となる。

4 正しい。5条許可には、2アール未満の農業施設のための転用の例外なし。

転用目的権利移動には農地法5条1項の許可が必要である（農地法5条1項）。農業用施設の用に供するための2アール（200㎡）未満の農地の転用については、「権利移動をともなわない転用」が適用場面となる農地法4条1項においては、許可不要となる例外規定があるが、「権利移動をともなう転用」が適用場面となる農地法5条1項においては、このような許可不要となる例外規定はない。したがって、原則どおり許可が必要である。⇒テキスト p. 349

【問 23】 正解 4

1 誤り。「居住者」でなくても、一定の要件を満たす個人であれば住宅ローン控除の適用あり。

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除とは、いわゆる「住宅ローン控除」のことである。従来、住宅ローン控除は、「居住者」、すなわち、日本国内に住所を有し、または現在まで引き続いて1年以上居所を有する個人だけが適用を受けることができたが、改正により、「居住者」に限らず、適用されることとなった（租税特別措置法41条1項、所得税法2条3号、5号）。
⇒テキスト p. 413、414

《アドバイス》

たとえば、海外に在住の者でも、本格的な帰国を前に、一時帰国して、金融機関から資金を借り入れ、住宅を取得し、その取得の日から6か月以内に自己の居住の用に供した場合には、住宅ローン控除の適用を受けることができるようになりました。

2 誤り。譲渡年の1月1日現在、家屋の取得から10年を経過していれば適用あり。

災害により滅失した家屋の敷地の用に供されていた土地を譲渡する場合でも、当該個人が当該家屋を引き続き所有していたとしたならば、譲渡のあった年の1月1日において所有期間が10年を超えることとなるときは、災害があった日から3年目の年末までに譲渡すれば、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができる（租税特別措置法31条の3第2項4号）。
⇒テキスト p. 410

3 誤り。被相続人居住用家屋の除却後の土地の譲渡にも3,000万円特別控除の適用あり。

相続により空き家となった被相続人居住用家屋の全部の取壊しまたは除却をした後、その家屋の敷地の用に供されていた土地を譲渡する場合も、居住用財産の譲渡所得の3,000万円

特別控除の適用を受けることができる（租税特別措置法 35 条 1 項）。 ⇒テキスト p. 406

- 4 正しい。居住年とその前後各 2 年間に、特定の買換特例を受けるときは、住宅ローン控除は受けられない。

居住年、居住年の前年、前々年、居住年の翌年、翌々年に、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（租税特別措置法 36 条の 2）の適用を受けるときは、住宅ローン控除の適用を受けることはできない（租税特別措置法 41 条 15 項、16 項）。

⇒テキスト p. 414

【問 24】 正解 4

- 1 誤り。住宅用地に対する課税標準の特例は、利用目的を問わない。

住宅用地に対する課税標準の特例は、賃貸住宅の用に供されている土地についても適用がある（地方税法 349 条の 3 の 2）。 ⇒テキスト p. 402

- 2 誤り。タダで借りている者は、固定資産課税台帳の閲覧不可。

土地について賃借権その他の使用または収益を目的とする権利を有する者は、固定資産課税台帳のうち当該権利の目的である土地について記載された部分を閲覧することができる。

しかし、対価を支払っていない者、たとえば、使用借権を有しているにすぎない者は、当該権利の目的である土地について記載された部分を閲覧することはできない（地方税法 382 条の 2、同施行令 52 条の 14）。 ⇒テキスト p. 399、400

- 3 誤り。建物の賃借人もその建物の敷地の台帳に記載されている事項について証明書の交付を受けられる。

建物について賃借権を有する者は、当該建物の固定資産課税台帳に記載されている事項のみならず、当該建物の敷地となっている土地の固定資産課税台帳に記載されている事項の証明書の交付も受けることができる（地方税法 382 条の 3、同施行令 52 条の 15）。

⇒テキスト p. 401

- 4 正しい。勧告された特定空き家等の敷地には住宅用地に対する課税標準の特例の適用なし。

空家等対策の推進に関する特別措置法 14 条 2 項により所有者等に対して勧告がされた同法 2 条 2 項に規定する特定空き家等の敷地の用に供されている土地については住宅用地に対する課税標準の特例の適用がない。（地方税法 349 条の 3 の 2）。 ⇒テキスト p. 402

【問 25】 正解 1

1 正しい。公示価格は、官報で公示されるほか、関係市町村の事務所で閲覧に供される。

公示価格は、毎年1月1日時点の標準地の単位面積当たりの正常な価格を公示するものであり（地価公示法2条1項、施行規則2条）、この公示価格は、官報で公示されるほか（地価公示法6条）、関係市町村の事務所において一般の閲覧に供される（地価公示法7条2項）。

⇒テキスト p. 439

2 誤り。標準地の周辺の土地の利用現況は公示事項だが、地積・形状は公示事項ではない。

土地鑑定委員会は、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、すみやかに、①標準地の所在する市町村・地番、②標準地の単位面積当たりの価格・価格判定の基準日、③標準地の地積・形状、④標準地・その周辺の土地の利用の現況等を官報で公示しなければならない（地価公示法6条）。

⇒テキスト p. 439

3 誤り。下記①②③のすべてを勘案して行う。いずれかを勘案して行うのではない。

不動産鑑定士は、鑑定評価を行うにあたっては、①近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、②近傍類地の地代等から算定される推定の価格「および」③同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案してこれを行わなければならない。（地価公示法4条）。

⇒テキスト p. 439

4 誤り。標準地は都市計画区域外から選定されることもある。

地価公示の対象となる標準地は、土地鑑定委員会が、自然のおよび社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定する（地価公示法3条）。この標準地は、都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれる区域で国土交通省令で定めるもの（公示区域）において選定される。

⇒テキスト p. 439

【問 26】 正解 2

ア 誤り。特例容積率適用地区内の土地は用途地域内の土地であるから、原則、宅地である。

特例容積率適用地区は一定の用途地域内においてのみ定めることができる（都市計画法9条15項）。そして、用途地域内の土地は、原則として、宅地であるから（宅地建物取引業法2条1号）、特例容積率適用地区内の雑木林を10区画に区画割りして、不特定多数人に反復継続して売却するAは、免許を受ける必要がある。宗教法人であるという理由で免許が不要となるものではない。

⇒テキスト p. 276、277、444

イ 誤り。不特定多数人に宅地の売買を反復継続して行うことは宅建業に該当する。

代理して、不特定多数人に対して宅地の売買を反復継続して行うことは宅地建物取引業にあたる（宅地建物取引業法2条2号）。したがって、Bは、免許を受ける必要がある。

⇒テキスト p. 444、445

ウ 正しい。自ら転貸は取引にあらず、宅建業に該当しないので免許不要。

自ら貸借（自ら転貸を含む）は、「取引」にあたらないため、宅地建物取引業に該当しない（宅地建物取引業法2条2号）。本肢のC社は、自らマンションの転貸借をしようとしており、宅地建物取引業を行うものではないため、宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。

⇒テキスト p. 445

エ 正しい。取引を結了する目的の範囲内では、なお宅建業者とみなされる。

宅地建物取引業者である法人が合併および破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合、その清算人が30日以内に免許権者に届け出ることによって免許が失効する。しかし、免許の失効前に締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる（宅地建物取引業法11条1項4号・2項、76条）。

⇒テキスト p. 460、461

以上より、正しいものはウ、エの二つであり、肢2が正解となる。

【問 27】 正解 2

1 正しい。手付金等の保全措置を講ずれば、自ら売主として、未完成物件の売買契約可能。

宅地建物取引業者は、宅地造成工事または建物建築工事の完了前の宅地や建物について、売買契約または交換契約を締結することは、原則として、禁止されているが、開発許可や建築確認等の処分がされていれば可能である（宅地建物取引業法36条）。さらに、手付金等の保全措置を講じたときには、自ら売主として、当該未完成物件について宅地建物取引業者でない者と売買契約を締結することができる（宅地建物取引業法33条の2第2号、41条1項）。

⇒テキスト p. 528

2 誤り。引渡しの日から2年以上とするものを除き、民法の規定より買主に不利な特約不可。

瑕疵担保責任に関し、その期間について、目的物の「引渡しの日」から2年以上とするものを除き、民法の規定より買主に不利な特約を結ぶことはできない（宅地建物取引業法40条1項）。契約解除および損害賠償請求の他、瑕疵修補請求も認める点は、買主にとって有利である。ところが、本肢特約において担保責任を負う期間については、「契約締結の日」から2年間としているが、本問では、建物の引渡し日は契約締結日の2か月後であるから、担保責任を負う期間は、引渡しの日から1年10か月となる。したがって、本肢の特約は無効である（宅

地建物取引業法 40 条 2 項)。

⇒テキスト p. 532

3 正しい。瑕疵担保責任は、売主の無過失責任。

民法上、売主は、売主の責めに帰することのできる事由がなくても（無過失でも）瑕疵担保責任を負わなければならない（判例）。したがって、本肢の特約は、買主に不利なものとして、無効である。

⇒テキスト p. 83、533

4 正しい。停止条件付売買をしても、条件成就まで、自ら売主として、転売できない。

宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない建物について、自ら売主となる売買契約を締結してはならない。ただし、宅地建物取引業者が当該建物を取得する契約（予約を含む。）を締結しているときは、例外的に、売買契約を締結することが許される。しかし、当該建物の現在の所有者との契約が停止条件付きのものであるときは、売買契約を締結することは許されない（宅地建物取引業法 33 条の 2 第 1 号）。本肢では、当該建物を取得する契約には、停止条件が付いているため、Aは、自ら売主として、当該建物の売買契約をBと締結することはできない。

⇒テキスト p. 528

【問 28】 正解 3

1 正しい。法人が業務停止処分に該当し情状が特に重いことを理由に免許が取り消されても、その政令使用人は免許欠格とならない。

A社の政令で定める使用人Bは、以前在籍していたC社が業務停止処分に該当し情状が特に重いとして免許を取り消された際、政令で定める使用人であって、役員であったわけではない。したがって、C社の政令で定める使用人であったBは欠格事由に該当しない。よって、BがA社の政令で定める使用人であるとしても、A社は欠格事由に該当せず、免許を受けることができる（宅地建物取引業法 5 条 1 項 2 号、7 号）。

⇒テキスト p. 452、453

2 正しい。法人の免許取消しでその役員が免許欠格となるのは、下記①②③のいずれかを理由に法人が免許を取り消された場合だけである。

本肢では、E社自身が、①不正手段による免許取得、②業務停止処分手由に該当し情状が特に重い、③業務停止処分に違反、以上いずれかの理由により免許取消処分を受けたわけではないから（宅地建物取引業法 66 条 1 項 8 号、9 号）、E社の役員であったDは欠格事由に該当しない。したがって、DがA社の政令で定める使用人であるとしても、A社は欠格事由に該当せず、免許を受けることができる（宅地建物取引業法 5 条 1 項 2 号、7 号）。

⇒テキスト p. 452、453

3 誤り。執行猶予の付いていない罰金の刑の執行が終わった日から5年間は免許欠格。

Gは、懲役 1 年と罰金 250 万円の刑を受けており、懲役刑には執行猶予が付されているが、罰金刑には執行猶予が付されていないから、執行猶予期間 3 年が満了しても、罰金の刑の執

行を終わった日から5年を経過するまでは免許欠格である。したがって、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に違反し罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過していないGが役員であるA社も欠格事由に該当し、免許を受けることができない(宅地建物取引業法5条1項3号の2、7号)。 ⇒テキスト p. 450、451、453

4 正しい。法人の事業休止による免許取消しは、その役員の免許欠格とならない。

本肢では、I社が、①不正手段による免許取得、②業務停止処分事由に該当し情状が特に重い、③業務停止処分に違反、以上いずれかの理由により免許取消処分を受けたわけではないから(宅地建物取引業法66条1項8・9号)、I社の役員であったHは欠格事由に該当しない。したがって、HがA社の役員であるとしても、A社は欠格事由に該当せず、免許を受けることができる(宅地建物取引業法5条1項2号、7号)。 ⇒テキスト p. 452、453

【問 29】 正解 2

1 誤り。業者間取引でも取引態様の明示必要。

取引態様の明示義務は、宅地建物取引業者間取引においても適用される(宅地建物取引業法78条2項)。したがって、注文を受けたときは、取引態様の別を明示しなければならない(宅地建物取引業法34条2項)。 ⇒テキスト p. 502、503

2 正しい。未完成物件は、許可・確認前は、貸借の広告はできないが、貸借の媒介はできる。

宅地建物取引業者は、賃貸建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる建築基準法6条1項の確認があった後でなければ、当該工事に係る建物の広告をしてはならない(宅地建物取引業法33条)。しかし、貸借の媒介は可能である(宅地建物取引業法36条)。 ⇒テキスト p. 501、552

3 誤り。契約締結の勧誘の際将来の交通の利便について誤解させる断定的判断の提供は禁止。

単に駅候補地に過ぎないにもかかわらず、「地下鉄の新駅まで徒歩10分」とパンフレットに記載することは、将来の交通の利便について誤解させるような断定的判断を提供して、契約締結を勧誘することに該当し、許されない(宅地建物取引業法47条の2第3項、同施行規則16条の12第1号イ)。

4 誤り。業務停止期間中は、広告も不可。

宅地の販売広告をすることも宅地建物取引業者の業務の一部であり、業務の全部の停止を命じられた期間中は、これを行うことはできない(宅地建物取引業法65条2項)。

⇒テキスト p. 562

【問 30】 正解 4

ア 誤り。貸借の媒介には媒介規制なし。

媒介契約成立にあたり、書面の交付義務が発生するのは、売買または交換の場合のみである（宅地建物取引業法 34 条の 2 第 1 項）。したがって、貸借の媒介の場合には、書面の交付をする必要はない。 ⇒テキスト p. 493

イ 誤り。媒介の種類を問わず、買受けの申込みがあれば遅滞なく依頼者に報告する義務あり。

媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、媒介の種類を問わず、媒介契約の目的物である宅地の売買の申込みを受けたときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない（宅地建物取引業法 34 条の 2 第 8 項）。 ⇒テキスト p. 496

ウ 誤り。一般媒介契約は明示型と非明示型のいずれにするか特約で定めることが可能。

媒介契約は、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて媒介や代理を依頼することを許す型式のものがあり、これを一般媒介契約という。そして、この一般媒介契約には、重ねて依頼する他の宅地建物取引業者を明示する義務のあるものとないものとの 2 つのタイプがある。本肢の特約は、この明示義務のある一般媒介契約の内容を確認的に定めたものであり、有効である。 ⇒テキスト p. 496

エ 誤り。依頼者自ら登録内容・取引状況の確認ができる場合も、登録済証の引渡し必要。

平成 28 年 1 月以降に指定流通機構に登録された専任媒介契約または専属専任媒介契約の物件については、平成 28 年 1 月より、当該物件の売却依頼主は、指定流通機構のホームページ上の売却依頼主専用確認画面から依頼した物件の指定流通機構への登録内容や取引状況の確認ができるようになった。しかし、売却依頼主専用確認画面へのログインは、指定流通機構が発行し、宅地建物取引業者から引き渡された登録証に記載された ID・パスワードにより行うため、登録済証の引渡しは省略できない（宅地建物取引業法 34 条の 2 第 6 項）。

⇒テキスト p. 497

以上より、誤っているものはア、イ、ウ、エの四つであり、肢 4 が正解となる。

【問 31】 正解 3

1 誤り。改正により従業員の住所は記載事項でなくなった。

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、従業者証明書の番号、生年月日、主たる職務内容、宅地建物取引士であるか否かの別、その他当該事務所の従業員となった年月日および当該事務所の従業員でなくなった年月日を記載しなければならない（宅地建物取引業法 48 条 3 項、同施行規則 17 条の 2 第 1 項）。しかし、従業者の住所は記載事項ではない。 ⇒テキスト p. 556

- 2 誤り。自己の名義で他人に宅建業を営む旨の表示・宅建業を営む目的の広告をさせることは禁止されている。

宅地建物取引業者は、自己の名義をもって、他人に、宅地建物取引業を営む旨の表示をさせ、または宅地建物取引業を営む目的をもってする広告をさせてはならない（宅地建物取引業法 13 条 2 項）。
⇒テキスト p. 560

- 3 正しい。宅建業を営まなくなった後も守秘義務あり。

宅地建物取引業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。宅地建物取引業を営まなくなった後であっても、同様である（宅地建物取引業法 45 条）。
⇒テキスト p. 556

- 4 誤り。報酬を支払うことを拒む行為は、不当な履行遅延に該当しない。

不当な履行遅延の禁止の対象は、宅地または建物の「登記」、「引渡し」、取引に係る「対価の支払い」のみである（宅地建物取引業法 44 条）。したがって、売主である宅地建物取引業者が媒介を依頼した他の宅地建物取引業者に報酬を支払うことを拒む行為は、不当な履行遅延に該当しない。
⇒テキスト p. 555

【問 32】 正解 3

- ア 誤り。手付金等の保全措置の概要は、37 条書面の記載事項ではない。

宅地建物取引業法 41 条に規定する手付金等の保全措置の概要は、37 条書面の記載事項ではない（宅地建物取引業法 37 条 1 項）。
⇒テキスト p. 517

- イ 正しい。貸借の場合も危険負担に関する定めがあるときは、その内容を記載する。

宅地建物取引業者は、売買の場合のみならず、貸借の場合も、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容を 37 条書面に記載しなければならない（宅地建物取引業法 37 条 1 項 10 号、2 項 1 号）。
⇒テキスト p. 517

- ウ 誤り。貸借の契約の更新に関する事項は、37 条書面の記載事項ではない。

貸借の契約の更新に関する事項は、37 条書面の記載事項ではない（宅地建物取引業法 37 条 2 項）。
⇒テキスト p. 517

- エ 誤り。代金以外に授受される金銭の授受の時期は、37 条書面の記載事項である。

手付金など代金以外に授受される金銭について定めをしたときは、37 条書面に、金銭の額、授受の時期、目的を記載しなければならない（宅地建物取引業法 37 条 1 項 6 号）。

⇒テキスト p. 517

以上より、誤っているものはア、ウ、エの三つであり、肢 3 が正解となる。

【問 33】 正解 1

- 1 正しい。保証協会の社員でないとしたならば供託すべき営業保証金の額の限度で弁済可能。
保証協会の社員たる宅地建物取引業者に対して宅地建物の取引に関する債権を有する者は、その宅地建物取引業者が保証協会の社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額の限度で弁済を受けることができる。本肢の宅地建物取引業者の事務所数は、その納付している弁済業務保証金分担金の額（60万円+30万円×4）から5つである。したがって、社員でないとしたならば供託すべき営業保証金の金額は、1,000万円+500万円×4=3,000万円となる。したがって、3,000万円を限度として弁済を受ける権利を有する（宅地建物取引業法64条の8第1項）。 ⇒テキスト p. 489
- 2 誤り。1週間以内に営業保証金を供託すれば宅建業継続可能だが、社員の地位は回復せず。
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1週間以内に営業保証金を供託しなければならない（宅地建物取引業法64条の15）。弁済業務保証金分担金を納付すれば、社員の地位を回復する旨の規定はない。 ⇒テキスト p. 491
- 3 誤り。研修の実施に要する費用の助成は、保証協会の任意業務である。
全国の宅地建物取引業者を直接または間接の社員とする一般社団法人による宅地建物取引士等に対する研修の実施に要する費用の助成は、保証協会の任意業務である（宅地建物取引業法64条の3第2項3号）。助成「しなければならない」わけではない。 ⇒テキスト p. 492
- 4 誤り。弁済業務保証金の供託は、法務大臣および国土交通大臣の定める供託所にする。
弁済業務保証金の供託は、法務大臣および国土交通大臣の定める供託所にしなければならない（宅地建物取引業法64条の7第2項）。 ⇒テキスト p. 488

【問 34】 正解 4

- ア 誤り。あらかじめ依頼者からの申出により報酬額を約束しても、限度額を超えた受領不可。
Aが宅地の媒介の依頼者から受領できる報酬の限度額は、(5,000万円×0.03+6万円)×1.08=168万4,800円となる（宅地建物取引業法46条1項、2項、告示第2）。したがって、たとえ、あらかじめ依頼者からの申出により、契約が成立し場合には200万円(消費税及び地方消費税を含む。)の報酬の支払いを受けることを定めていたときであっても、実際の売却額(5,000万円)に基づく報酬の限度額(168万4,800円)との差額(200万円-168万4,800円=31万5,200円)については、受け取ることはできない。 ⇒テキスト p. 541、547
- イ 誤り。合計で借賃の1.08か月分(54万円)が限度。
賃貸借につき代理を依頼されたAと媒介を依頼されたBが存在する場合、AB双方が受領できる報酬の合計限度額は「借賃(消費税額等抜き)の1.08か月分以内」である（宅地建物

取引業法 46 条 1 項、2 項、告示第 4、第 5)。本肢の場合、合計して借賃の 1.08 か月分を超えているので誤り。 ⇒テキスト p. 549、550

ウ 誤り。居住用建物の媒介で依頼者の承諾をあらかじめ得ていなければ 0.54 か月分が限度。

A が、賃貸人と賃借人の双方から居住用建物の賃貸借契約の媒介を依頼され契約を成立させた場合、双方から受領できる報酬の合計限度額は、借賃の 1.08 か月分以内であるが、依頼者の承諾を媒介の依頼を受ける時にあらかじめ得ているときを除き、各依頼者から受領できる報酬限度額は、借賃の 0.54 か月分以内となる（宅地建物取引業法 46 条 1 項、2 項、告示第 4)。本肢では、貸主から承諾を得ているから、貸主からは、借賃の 1.08 か月分を限度に報酬を受領できるが、借主からは承諾を得ていないから、借賃の 0.54 か月分を超えて報酬を受領することはできない。 ⇒テキスト p. 549、550

以上より、正しいものはなく、肢 4 が正解となる。

【問 35】 正解 2

1 誤り。手付を償還するだけで売主が解除できるとする特約は、買主に不利であり、無効。

B は手付金 600 万円を放棄することで手付による契約の解除をすることができるが、A は 1,200 万円を償還しなければ手付による契約の解除をすることはできない（宅地建物取引業法 39 条 2・3 項)。A が 600 万円を償還すれば手付解除できるとする本肢の特約は、買主に不利となるので無効である。 ⇒テキスト p. 526

2 正しい。合意を解除の要件とする特約は、買主に不利であり、無効。

民法は、瑕疵により契約をした目的を達成できないときは、買主から一方的に契約の解除ができるとしており、合意を解除の要件とする旨の本肢特約は、買主に不利であるから、無効である（宅地建物取引業法 40 条、民法 570 条、566 条 1 項)。 ⇒テキスト p. 532、533

3 誤り。特約が無効の場合、民法に戻るから、買主が瑕疵を知った時から 1 年間責任を負う。

本肢特約の期間の定めが無効となる点は正しいが、その結果、瑕疵担保責任を負う期間については、民法の原則に戻り、「買主が瑕疵を発見した時から 1 年以内」となる（宅地建物取引業法 40 条、民法 570 条、566 条 3 項)。買主が瑕疵を発見した時から 2 年になるわけではない。 ⇒テキスト p. 532、533

4 誤り。代金の額の10分の2を超える部分が無効。

債務不履行による契約の解除に伴う損害賠償額の予定および違約金は、合算して代金の額の10分の2を超えることはできない（宅地建物取引業法38条1項）。超える場合は、超える部分だけが無効となるから（宅地建物取引業法38条2項）、AおよびBは損害額の証明をしなくても、代金の額の10分の2までは損害賠償の請求をすることができる。

⇒テキスト p. 530

《アドバイス 選択肢4》

損害賠償額の予定と違約金を合算して代金の額の10分の2を超える場合、もし特約全体が無効となるのであれば、特約はなかったことになりすから、当事者は損害額の証明をしなれば、損害賠償の請求ができません。しかし、特約全体が無効になるのではなく、代金の額の10分の2を超える部分だけが無効となるのですから、代金額の10分の2（本肢では1,000万円）の損害賠償の予定額を定めたものとして特約は有効となります。したがって、当事者は損害額の証明をせずに損害賠償の請求ができるのです。

【問 36】 正解 3

1 誤り。住宅性能評価を受けた新築住宅である旨は貸借の場合は説明不要。

宅地建物取引業者は、建物の売買または交換の場合は、住宅性能評価を受けた新築住宅であるときはその旨を重要事項として説明しなければならないが、貸借の場合は不要である（宅地建物取引業法35条1項14号、同施行規則16条の4の3第6号）。 ⇒テキスト p. 508

2 誤り。整備についての特別の負担に関する事項も説明必要。

飲用水・電気・ガスの供給および排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通しおよびその整備についての特別の負担に関する事項）を説明しなければならない（宅地建物取引業法35条1項4号）。 ⇒テキスト p. 507

3 正しい。講ずるかどうかを説明しなければならないから、講じないときは講じないと説明。

宅地建物取引業者は、宅地の売買の媒介をする場合において、重要事項の説明として、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その他の措置を講ずるかどうか、およびその措置を講ずる場合におけるその措置の概要を説明しなければならない（宅地建物取引業法35条1項13号、同施行規則16条の4の2）。したがって、当該措置を講じないときにも、その旨を買主に説明しなければならない。 ⇒テキスト p. 508

4 誤り。貸借の媒介では、法令に基づく制限に関する事項は、原則説明不要。

建物の貸借の媒介をする場合において、当該建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律7条1項より指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨を説明しなければならない（宅地建物取引業法35条1項14号、同施行規則16条の4の3第2号）。しかし、同法10条1項に規定する土砂災害特別警戒区域内に位置し、一定の開発行為に「制限がある」ときであってもその旨を説明する必要はない（宅地建物取引業法35条1項2号、同施行令3条3項）。 ⇒テキスト p. 507、508

《アドバイス 選択肢4》

選択肢4の問題文の前段は、法令に基づく制限に関する事項です。貸借の媒介においては、①新住宅市街地開発法、②新都市基盤整備法、③流通業務市街地の整備に関する法律、以上3つの法律に規定する一定の制限に関する事項以外は説明が不要です。一定の開発行為に「制限がある」という部分から、法令に基づく制限に関する事項であると気付いて欲しい。

【問 37】 正解 3

1 誤り。売買価格は、媒介の種類を問わず、媒介契約書の記載事項である。

媒介の種類を問わず、売買すべき価額は媒介契約書に必ず記載しなければならない（宅地建物取引業法34条の2第1項2号）。検討中であることを理由に記載を省略することはできない。 ⇒テキスト p. 499

2 誤り。登記された権利の種類は登録事項ではない。

指定流通機構に登録する事項は、①宅地・建物の所在、②規模、③形質、④売買価額（交換の場合は評価額）、⑤都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの、⑤当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合はその旨である（宅地建物取引業法34条の2第5項、同施行規則15条の9）。 ⇒テキスト p. 497

3 正しい。価額について意見を述べるときは根拠を明示。違反は業務停止処分事由に該当。

媒介契約書面には、宅地建物を売買すべき価額を記載しなければならず（宅地建物取引業法34条の2第1項2号）、当該価額等について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない（宅地建物取引業法34条の2第2項）。これに違反した場合、業務停止処分を受けることがある（宅地建物取引業法65条2項2号、4項2号）。 ⇒テキスト p. 561

4 誤り。宅地の所在を通知する必要はなく、契約成立年月日の通知が必要。

宅地建物取引業者は、登録に係る宅地または建物の売買または交換の契約が成立したときは、遅滞なく、①登録番号、②取引価格、③契約成立年月日を指定流通機構に通知しなければ

ならない。(宅地建物取引業法 34 条の 2 第 7 項、同施行規則 15 条の 11)。⇒テキスト p. 497

《アドバイス》

不動産の価格は日々変動しているので、いつの時点の価格なのかを明確にする必要があります。そこで、取引価格とともに契約成立年月日の通知が必要なのです。

【問 38】 正解 1

1 正しい。建物の貸借の媒介では、下記の3つの法律の制限のみ説明が必要。

法令に基づく制限については、建物の貸借の場合、①新住宅市街地開発法、②新都市基盤整備法、③流通業務市街地の整備に関する法律、以上3つの法律に規定する一定の制限についてのみ、その概要を説明しなければならない(宅地建物取引業法施行令3条3項)。

⇒テキスト p. 507、508

2 誤り。法定共用部分でも規約で確認的に共用部分とする旨の定めがあれば説明必要。

区分所有建物の売買では、建物の区分所有等に関する法律2条4項に規定する共用部分に関する規約の定めを説明しなければならないが(宅地建物取引業法35条1項6号)、この共用部分に関する規約の定めには、規約共用部分に関する規約の定めのみならず、法定共用部分であっても規約で確認的に共用部分とする旨の定めがあるときにはその旨を説明しなければならない(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方35条1項6号関係2)。

⇒テキスト p. 511

3 誤り。自ら貸主は宅建業法の規制がないから重要事項の説明不要。

本肢は、宅地建物取引業者が自ら貸主になるものであるため、宅地建物取引業法の規制はない(宅地建物取引業法2条2号)。したがって、重要事項説明をする必要はない。

⇒テキスト p. 445

4 誤り。昭和56年6月1日以降に着工していれば耐震診断の実施の有無を問わず説明不要。

昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建築物で、建築物の耐震改修の促進に関する法律4条1項に基づく耐震診断を受けたものであるときは、その内容を説明しなければならない(宅地建物取引業法35条1項14号、同施行規則16条の4の3第5号)。この場合、耐震診断を受けたものでないときも、宅地建物取引業者に耐震診断の実施自体を行う義務はない(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方第35条第1項第14号関係5)。また、本肢は、昭和56年6月1日に新築工事に着工しているため、耐震診断の実施の有無にかかわらず、説明する必要はない。

⇒テキスト p. 507

【問 39】 正解 3

- 1 誤り。営業の許可を受けていない未婚の未成年者は登録不可。

営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者は、登録を受けることができない（宅地建物取引業法 18 条 1 項 1 号）。したがって、登録を受けることができない以上、宅地建物取引士証の交付を受けることも、専任の宅地建物取引士になることもできない。

⇒テキスト p. 467、476

- 2 誤り。新たな取引士証は従前の取引士証と引換えに交付される。

登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請があった場合、当該宅地建物取引士が現に有する宅地建物取引士証と引換えに、新たな宅地建物取引士証の交付を行う（宅地建物取引業法施行規則 14 条の 14）。

⇒テキスト p. 474

- 3 正しい。勤務先の名称が変更したら、遅滞なく変更の登録をしなければならない。

宅地建物取引業者の業務に従事する宅地建物取引士は、当該宅地建物取引業者の商号または名称および免許証番号のいずれかが変更になったときは、遅滞なく変更の登録を申請しなければならない（宅地建物取引業法 20 条、18 条 2 項、同施行規則 14 条の 2 第 1 項 5 号）。

⇒テキスト p. 468

- 4 誤り。契約行為を行わない案内所には専任の取引士の設置は不要である。

一団の建物の分譲をするため案内所を設置した場合において、その案内所に、1 名以上の専任の宅地建物取引士を置かなければならないのは、その案内所で契約の締結や買受け申込みを受ける場合である（宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項、同施行規則 15 条の 5 の 2、5 の 3）。

⇒テキスト p. 476

【問 40】 正解 3

- 1 誤り。供託・届出がなければ事業開始できないだけ。供託・届出に期間制限なし。

宅地建物取引業の免許を受けた者は、主たる事務所のもよりの供託所に営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届け出た後でなければ、事業を開始してはならない（宅地建物取引業法 25 条 1 項、4 項、5 項）。しかし、本肢のような期間制限が設けられているわけではない。

⇒テキスト p. 479

- 2 誤り。賃貸の管理委託契約上の債権は宅建業に関する取引により生じた債権はでないから還付請求不可。

賃貸の管理委託契約上の債権は、宅地建物取引業に関する取引により生じた債権ではなく、営業保証金から還付を受けることができる債権には該当しない（宅地建物取引業法 27 条 1 項）。したがって、マンションの所有者は、宅地建物取引業者が収受した家賃の支払債権につ

き、当該宅地建物取引業者が供託した営業保証金から弁済を受けることはできない。

⇒テキスト p. 482、483

3 正しい。営業保証金の変換のため新たに供託したときは、遅滞なく、免許権者に届出必要。

宅地建物取引業者は、営業保証金の変換のため新たに供託したときは、遅滞なく、その旨を、供託書正本の写しを添付して、その免許を受けている国土交通大臣または都道府県知事に届け出なければならない（宅地建物取引業法施行規則 15 条の 4 の 2）。⇒テキスト p. 481、482

4 誤り。取引が終了するまでは、営業保証金の取戻し不可。

廃業の届出により免許が失効しても、宅地建物取引業者であった者は、締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内において、なお宅地建物取引業者とみなされる（宅地建物取引業法 76 条）。したがって、取引を結了しない間は、供託した営業保証金を取り戻すことはできない（宅地建物取引業法 30 条 1 項）。⇒テキスト p. 484、485

【問 41】 正解 1

1 正しい。登記された権利の種類・内容、登記名義人は 35 条書面の記載事項。

登記については、35 条書面には、登記された権利の種類・内容および登記名義人を記載しなければならないが、37 条書面には、移転登記の申請時期を記載しなければならない（宅地建物取引業法 35 条 1 項 1 号、37 条 1 項 5 号）。したがって、抵当権の登記名義人については、35 条書面には記載しなければならないが、37 条書面には記載する必要はない。

⇒テキスト p. 507、517

2 誤り。契約の解除に関する定めは、35 条書面・37 条書面の記載事項である。

本肢の特約は、契約の解除に関する定めであるので、その内容を 35 条書面および 37 条書面に記載しなければならない（宅地建物取引業法 35 条 1 項 8 号、37 条 1 項 7 号）。

⇒テキスト p. 508、517

3 誤り。37 条書面には、あっせんの内容を記載する必要なし。

代金に関する金銭の貸借のあっせんについて、35 条書面には、あっせんの内容とあっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置、37 条書面には、あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置を記載する必要がある（宅地建物取引業法 35 条 1 項 12 号、37 条 1 項 9 号）。

⇒テキスト p. 508、517

4 誤り。瑕疵担保責任の特約の内容は、35 条書面では記載不要、37 条書面では記載必要。

35 条書面には、瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか、および講ずる場合の措置の概要を記載する。37 条書面には、①瑕疵担保責任についての特約があるときは、その内容、②瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての

定めがあるときは、その内容を記載する（宅地建物取引業法 35 条 1 項 13 号、37 条 1 項 11 号）。

⇒テキスト p. 508、517

【問 42】 正解 4

ア 違反しない。買主が宅建業者のときは 35 条書面の交付は必要だが、説明は不要である。

買主が宅地建物取引業者のときは、重要事項を記載した重要事項説明書を交付しなければならないが、説明は不要である（宅地建物取引業法 35 条 1 項、6 項）。 ⇒テキスト p. 506

イ 違反しない。説明場所はどこでもかまわない。

重要事項の説明をする場所については、特に規制はない（宅地建物取引業法 35 条 1 項）。

ウ 違反しない。住所欄にシールを貼った宅地建物取引士証を提示してもよい。

宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは、説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない（宅地建物取引業法 35 条 4 項）。ただし、宅地建物取引証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えないものとされている（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 35 条 4 項関係）。

エ 違反しない。宅建業者に対しては供託所等の説明は不要。

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等に対して、当該売買、交換または貸借の契約が成立するまでの間に、供託所等に関する説明をしなければならない。ただし、当該相手方が宅地建物取引業者のときは、供託所等の説明は不要である（宅地建物取引業法 35 条の 2）。

⇒テキスト p. 512

以上より、違反しないものはア、イ、ウ、エの四つであり、肢 4 が正解となる。

【問 43】 正解 4

ア 誤り。クーリング・オフは書面を発した時に効力が生ずる。

クーリング・オフの規定による契約の解除は、書面により行うが（宅地建物取引業法 37 条の 2 第 1 項）、当該書面を発した時に契約の解除の効力が生ずる（宅地建物取引業法 37 条の 2 第 2 項）。到達した時に効力が発生するのではない。 ⇒テキスト p. 523

イ 誤り。クーリング・オフは無条件白紙撤回であるから売主は損害賠償請求できない。したがって、損害額と手付との相殺はできない。手付は返還しなければならない。

宅地建物取引業者でない買主によりクーリング・オフによる契約の解除が有効にされた場合、売主業者は、損害賠償請求権を有さず、また、受領済の手付金等は当該買主に速やかに返還しなければならない（宅地建物取引業法 37 条の 2 第 1 項、3 項）。したがって、A は、クーリング・オフによる契約の解除に伴う損害額と手付金を相殺することはできない。

⇒テキスト p. 523

ウ 誤り。書面告知がなければ、「引渡し+代金全額支払い」まで、クーリング・オフ可能。

買主が、自ら指定した買主の自宅や勤務先は、事務所等にあたるが、レストランは、たとえ買主自ら指定した場合であっても、事務所等にあたらぬ（宅地建物取引業法施行規則 16 条の 5 第 2 号）。また、宅地建物取引業者でない買主が物件の「引渡しを受け、かつ、その代金全額を支払ったとき」には、クーリング・オフによる契約の解除はできないが、代金全額を支払ったにすぎないときには、クーリング・オフによる契約の解除は可能である（宅地建物取引業法 37 条の 2 第 1 項 2 号）。したがって、D が自ら指定した場所がレストランであり、物件の引渡前にクーリング・オフの書面が有効に送付された以上、A は、代金全額の支払いがあったことを理由にこれを拒むことはできない。

⇒テキスト p. 523

エ 誤り。契約締結日から起算して 8 日目は、書面告知日から起算して 10 日目であるから、クーリング・オフ不可。

買受けの申込場所と契約の締結場所とが異なる場合は、買受けの申込場所を基準にクーリング・オフが可能か否かを判断する（宅地建物取引業法 37 条の 2 第 1 項）。また、クーリング・オフについて書面で告知を受けた日から起算して 8 日が経過するとクーリング・オフはできないが（宅地建物取引業法 37 条の 2 第 1 項 1 号）、本肢の契約締結日から 8 日目は、書面で告げられた日から起算すると 10 日目にあたるとから、E は、クーリング・オフによる解除をすることはできない。

⇒テキスト p. 523

以上より、誤っているものは、ア、イ、ウ、エの四つであり、肢 4 が正解となる。

【問 44】 正解 1

ア 誤り。2 週間以内に必要な措置をとらなければ、業務停止処分および罰則あり。

宅地建物取引業者は、事務所その他国土交通省令で定める場所ごとに、一定数の成年者である専任の宅地建物取引士を設置しなければならず、当該規定に抵触するに至ったときは、2 週間以内に、当該規定に適合させるため必要な措置を執らなければならない（宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項、3 項）。当該期間に必要な措置を執らなければ業務停止処分を受けることがあり（宅地建物取引業法 65 条 2 項 2 号）、また 100 万円以下の罰金刑に処されることがある（宅地建物取引業法 82 条 2 号）。

⇒テキスト p. 476

イ 正しい。宅建士が監督処分を受けた場合、宅建業者の責めに帰すべき理由があれば、宅建業者は指示処分または業務停止処分を受ける場合あり。

宅地建物取引士が監督処分を受けた場合において、宅地建物取引業者の責めに帰すべき理由があるときは、免許権者はその宅地建物取引業者に対して指示処分または業務停止処分を

することができる（宅地建物取引業法 65 条 1 項 4 号、2 項 1 号の 2）。さらに業務停止処分事由に該当し、情状が特に重いときは、免許は取り消される（宅地建物取引業法 66 条 1 項 9 号）。
⇒テキスト p. 560

ウ 誤り。指示処分に公告は不要。

国土交通大臣または都道府県知事は、業務停止処分または免許取消処分をしたときは、国土交通省令の定めるところにより、その旨を公告しなければならない。（宅地建物取引業法 70 条 1 項）。しかし、指示処分をしたときは、公告は不要である。
⇒テキスト p. 562

エ 誤り。業務停止処分・免許取消処分に公告必要。公告は処分をした大臣または知事が行う。

都道府県知事は、国土交通大臣または他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものに対しても業務停止処分をすることができる（宅地建物取引業法 65 条 4 項）。この場合、処分をした知事は、遅滞なく、その旨を、国土交通大臣に報告または他の都道府県知事に通知しなければならない（宅地建物取引業法 70 条 3 項）。しかし公告するのは、業務停止処分をした国土交通大臣または都道府県知事であるから（宅地建物取引業法 70 条 1 項）、本肢では、業務停止処分をした乙県知事が公告をしなければならないのであって、甲県知事がするのではない。
⇒テキスト p. 562

以上より、正しいものはイの一つであり、肢 1 が正解となる。

【問 45】 正解 1

1 正しい。資力確保措置の状況の届出をしないとき⇒業務停止処分なし、罰則あり。

宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日前 10 年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅に係る資力確保措置の状況の届出を、当該各基準日から 3 週間以内に免許権者に行わなければならない（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 12 条 1 項、同施行規則 16 条 1 項）。この届出を行わなかったときは、業務停止処分を受けることはないが（宅地建物取引業法 65 条 2 項参照）、50 万円以下の罰金に処せられることがある（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 41 条）。
⇒テキスト p. 539

2 誤り。不足額を供託しないとき⇒業務停止処分あり、罰則なし。

A は、国土交通大臣から還付があった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、業務停止処分を受けることがあるが（宅地建物取引業法 65 条 2 項 2 号）、罰金に処せられることはない（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 16 条、7 条 1 項、39 条～41 条参照）。
⇒テキスト p. 539

3 誤り。供託所の所在地等に関する説明義務に違反⇒指示処分あり、罰則なし。

供託所の所在地等に関する説明義務に違反したときは、指示処分を受けることはあるが（宅

地建物取引業法 65 条 1 項)、罰則はない(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 15 条、39 条～41 条参照)。 ⇒テキスト p. 539

4 誤り。新たな売買契約締結の禁止に違反⇒業務停止処分あり、罰則あり。

新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約の締結の禁止に違反したときは、業務停止処分を受けることがあり(宅地建物取引業法 65 条 2 項 2 号)、1 年以下の懲役もしくは 100 万円以下の罰金に処せられ、またはこれを併科されることがある(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 13 条、39 条 2 号)。 ⇒テキスト p. 539

【問 46】 正解 3

1 誤り。住宅の購入に付随する住宅の改良資金の貸付債権は譲受けの対象としている。

機構は、住宅の購入に付随しないリフォームのためだけに必要な資金の貸付債権については譲受けの対象としていないが、住宅の購入に付随する当該住宅の改良に必要な資金の貸付債権については譲受けの対象としている(独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 1 項 1 号、同法施行令 5 条 1 項 2 号)。 ⇒テキスト p. 570

2 誤り。財形住宅融資の融資金利は、5 年固定金利制。

財形住宅融資の融資金利は、返済期間中 5 年ごとに適用金利の見直しが行われる(機構ホームページ「財形住宅融資についてのよくある質問」)。 ⇒テキスト p. 573

3 正しい。死亡のみならず重度障害についても機構団信の対象である。

機構は、貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡または重度障害になった場合に支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当する団体信用生命保険に関する業務を行っている(独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 1 項 10 号)。

⇒テキスト p. 571

4 誤り。マンションの共用部分の改良に必要な資金も災害復興建築物の購入に付随する災害復興建築物の改良に必要な資金も貸付けの対象としている。

機構は、マンションの共用部分の改良に必要な資金の貸付けも、災害復興建築物の購入に付随する災害復興建築物の改良に必要な資金の貸付けも行っている(独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 1 項 5・7 号、同法施行令 5 条 2 項 2 号)。 ⇒テキスト p. 573

【問 47】 正解 1

1 誤り。課徴金の納付を命じなければならない。命じることができないではない。

内閣総理大臣は、事業者が、課徴金対象行為をしたときは、当該事業者に対し、当該課徴金対象行為に係る課徴金対象期間に取引をした当該課徴金対象行為に係る商品または役務の

売上額の3%に相当する額の課徴金を国庫に納付することを「命じなければならない」（不当景品類及び不当表示防止法8条1項）。 ⇒テキスト p. 584

2 正しい。相当の注意を怠った者でないと認められるときは、課徴金の納付を命ずることができない。

内閣総理大臣は、事業者が課徴金対象行為をした期間を通じて当該課徴金対象行為に係る表示が優良誤認表示または有利誤認表示に該当することを知らず、かつ、知らないことにつき相当の注意を怠った者でないと認められるとき、または課徴金の額が150万円未満であるときは、その納付を命ずることができない（不当景品類及び不当表示防止法8条1項ただし書）。 ⇒テキスト p. 584

3 正しい。事業者が自主的に報告した場合は、2分の1減額。

内閣総理大臣は、事業者が課徴金対象行為に該当する事実を内閣総理大臣に報告したときは、課徴金の額が2分の1に減額される。ただし、その報告が、当該課徴金対象行為についての調査があったことにより当該課徴金対象行為について課徴金納付命令があるべきことを予知してされたものであるときは、この限りでない（不当景品類及び不当表示防止法9条）。 ⇒テキスト p. 584

4 正しい。返金措置を講ずる場合には、課徴金の減額のみならず免除もあり。

課徴金対象行為をした事業者は、一般消費者に対して所定の手続きに沿って返金措置を講ずるときは、課徴金の額が減額されるだけでなく、課徴金の納付が命ぜられない場合がある（不当景品類及び不当表示防止法11条2項）。 ⇒テキスト p. 584

【問 48】 正解 3

1 誤り。売買による土地の所有権移転登記の件数は2年連続の増加。

平成28年登記統計（法務省）によれば、平成28年の売買による土地の所有権移転登記の件数は全国で約129.1万件（対前年比0.3%増）となり、2年連続の増加となった。

	2013年	2014年	2015年	2016年
件数	1,281,328	1,256,749	1,286,733	1,290,570
増加率	約6.4%増	約1.9%減	約2.4%増	約0.3%増
特徴	—	—	—	2年連続の増加

2 誤り。新設住宅着工戸数は、持家、貸家及び分譲住宅が増加したため、全体で増加。

建築着工統計（国土交通省、平成 29 年 1 月公表）によれば、平成 28 年の新設住宅着工戸数を利用関係別にみると、持家、貸家および分譲住宅が増加したため、全体で増加となった。分譲住宅が減少したとしている点で本肢は誤り。

1. 総戸数

平成 28 年の新設住宅着工戸数は 967,237 戸（前年比では 6.4%増、2年連続の増加）

2. 利用関係別戸数

利用関係別		戸数	前年比	特徴
持家		292,287 戸	3.1%増	3年ぶりの増加
貸家		418,543 戸	10.5%増	5年連続の増加
分譲住宅	全 体	250,532 戸	3.9%増	2年連続の増加
	マンション	114,570 戸	0.9%減	昨年の増加から再びの減少
	一戸建住宅	133,739 戸	8.2%増	3年ぶりの増加

3 正しい。不動産業の経常利益は、3年ぶりの減益。

平成 27 年度法人企業統計年報（財務省、平成 28 年 9 月公表）によれば、平成 27 年度の不動産業の経常利益は、約 4 兆 3,014 億円、前年度比 7.5%減であり、3年ぶりの減益となった。

	額	増加率	特徴
売上高	約 39 兆 3,835 億円	6.5%の増	昨年度の減少から再びの増加
経常利益	約 4 兆 3,014 億円	7.5%の減益	3年ぶりの減益

4 誤り。全国平均では、住宅地は横ばい、商業地および工業地は上昇。

全国平均では、全用途平均は2年連続の上昇となった。用途別では、住宅地は昨年下落から横ばいに転じた。商業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。工業地は昨年の横ばいから上昇に転じた。住宅地が下落しているとしている点で本肢は誤り。

1. 結果の概要

全国平均	全国平均では、 全用途平均は2年連続の上昇 となった。用途別では、 住宅地 は昨年の下落から 横ばい に転じた。 商業地は2年連続の上昇 となり、 上昇基調を強めている 。 工業地は昨年の横ばいから上昇 に転じた。
三大都市圏	三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）をみると、住宅地は大阪圏が昨年の上昇から横ばいとなった以外、ほぼ前年並みの小幅な上昇を示している。商業地は名古屋圏を除き上昇基調を強めている。工業地は総じて上昇基調を継続している。
地方圏	地方圏をみると、 地方四市 （札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では 全ての用途で三大都市圏を上回る上昇 を示している。 地方圏のその他の地域 においては 全ての用途で下落幅が縮小 している。

2. 地価変動率の推移

	全用途平均		住宅地		商業地		工業地	
	H28 公示	H29 公示	H28 公示	H29 公示	H28 公示	H29 公示	H28 公示	H29 公示
全国平均	0.1%	0.4%	△0.2%	0.0%	0.9%	1.4%	0.0%	0.3%
三大都市圏平均	1.1%	1.1%	0.5%	0.5%	2.9%	3.3%	0.9%	1.0%
地方圏平均	△0.7%	△0.3%	△0.7%	△0.4%	△0.5%	△0.1%	△0.9%	△0.4%

3. 地価変動率の推移のイメージ

	全用途平均	住宅地	商業地	工業地
全国平均	↗	→	↗	↗
三大都市圏平均	↗	↗	↗	↗
地方圏平均	↘	↘	↘	↘

【問 49】 正解 2

- 1 正しい。活断層が地下に斜めに広がっている場合、地表に表れている活断層から離れていても強く揺れる場合がある。

活断層は、地下に斜めに広がっていることがあり、地表で見えている活断層から離れていても、地下に活断層が広がっていれば、強く揺れる場合がある。

- 2 誤り。遠方まで伝わりやすく、高層ビルを大きく揺らすのは長周期の揺れである。

地震の揺れ方には、小刻みに揺れる短周期の揺れ方と1往復するのに長い時間をかけて揺れる長周期の揺れ方があり、長周期の揺れは、短周期の揺れに比べて遠方まで伝わりやすく、高層ビルや長い橋などを大きく揺らす性質がある。

- 3 正しい。地表面からは確認できない場所でも地下には活断層が存在している場合がある。

過去に地下で地震が発生しても、地震の規模が小さいため地表にまでずれが及ばないことがある。また、ずれが地表にまで及んだ場合でも、地表付近に残された痕跡が長い間の侵食や堆積により不明瞭になってしまうことがある。このような理由から、活断層が確認されていない場所でも、その地下には将来地震を発生させる活断層が存在している可能性がある。

- 4 正しい。一般に海や川沿いの平野部、埋立地などでは地震時の揺れが大きくなる。

地震による揺れの大きさは、地盤によって大きく増幅される場合があり、一般に海や川沿いの平野部、埋立地などでは揺れが大きくなる。

【問 50】 正解 2

- 1 正しい。鋳鉄は、圧縮応力・接触応力以外の応力が存在する部分には使用できない。

鋳鉄は、圧縮応力または接触応力以外の応力が存在する部分には、使用してはならない（建築基準法施行令 64 条 2 項）。
⇒テキスト p. 593

- 2 誤り。リベットやボルトによる接合方法も可能。

鉄骨造では、構造耐力上主要な部分である鋼材の接合は、溶接接合のほかに、リベットやボルト、国土交通大臣の認定を受けた接合方法によることもできる（建築基準法施行令 67 条 1 項）。

- 3 正しい。構造耐力上主要な部分である柱の脚部は、一定の構造方法により基礎に緊結。

構造耐力上主要な部分である柱の脚部は、国土交通大臣が定める基準に従ったアンカーボルトによる緊結その他の構造方法により基礎に緊結しなければならない（建築基準法施行令 66 条）。

- 4 正しい。鉄骨造の建築物の構造耐力上主要な部分の材料は、鋼材または鋳鉄にする。

鉄骨造の建築物の構造耐力上主要な部分の材料は、鋼材（炭素鋼やステンレス鋼）または鋳鉄としなければならない（建築基準法施行令 64 条 1 項）。