

2016

宅建士模試

解説

駿台法律経済&ビジネス専門学校

【問 1】正解2

- 1 規定なし 不動産賃借権は抵当権の目的とすることができないが、これを規定する条文はない。
- 2 規定あり 民法370条は、「抵当権は、抵当地の上に存する建物を除き、その目的である不動産に付加して一体となっている物に及ぶ。」と規定する。
- 3 規定なし 抵当権は随伴性を有し、被担保債権の譲受人は抵当権も取得するのが原則であるが、これを規定する条文はない。
- 4 規定なし 抵当権は消滅上の付従性として被担保債権が消滅すれば消滅するが、これを規定する条文はない。

【問 2】正解1

- ア 正しい 判決文は、相続人が、自己が相続人となったことを知らず、または相続財産が存在しないと思って限定承認又は相続放棄をしないまま、相続開始日（相続開始の原因となる事実を知った時）から3か月を経過した場合であれば、単純承認したとみなされず、限定承認又は相続放棄をすることができる場合があることを認めるものである。
- イ 正しい 判決文は、相続開始の原因となる事実及びこれにより自己が法律上相続人となった事実を知った時から3か月以内に限定承認又は相続放棄をしなかったとしても、相続財産が全く存在しないと信じ、かつ、そう信じたことに相当な理由がある場合であれば、単純承認したとみなされず、限定承認又は相続放棄をすることができる場合があることを認めるものである。
- ウ 誤り 判決文は、相続人において、相続財産が全く存在しないと信じ、かつ、そう信じたことに相当の理由がある場合に単純承認したとみなされず、限定承認又は相続放棄をすることができる場合があることを認めるものである。したがって、相続財産が全く存在しないと思った場合でも、そう思ったことについて相当な理由がない場合には、単純承認とみなされ、限定承認又は相続放棄をすることができなくなることを認めるものである。
- エ 正しい 判決文は、相続人が相続財産の全部又は一部の存在を認識することができる場合であれば、相続人がそれを認識していない場合でも、その認識することができる時期から3か月を経過すれば相続の放棄ができなくなることを認めるものである。

【問 3】正解2

- 1 正しい 未成年者が法定代理人の同意を得ずに締結した土地売買契約は、取り消すことができる。成年被後見人が締結した土地売買契約は、法定代理人の同意を得ていなかった場合のほか得ていた場合でも取り消すことができる。
- 2 誤り 単に権利を得、又は義務を免れる法律行為について、未成年者は法定代理人の同意を得ていなくても取り消すことはできないが、成年被後見人は法定代理人の同意を得てい

なかった場合のほか得ていた場合でも取り消すことができる。

- 3 正しい 日用品の購入その他日常生活に関する行為について、成年被後見人は取り消すことができない。未成年者は、日用品の購入その他日常生活に関する行為であっても、法定代理人の同意を得ていなければ取り消すことができるが、これを法定代理人から処分を許された財産の処分として行ったときは取り消すことができない。
- 4 正しい 未成年者は、法定代理人から許可を受けた営業に関する行為であれば、同意を得ていなくても取り消すことはできない。成年被後見人については、法定代理人から許可を受けた営業に関する行為は同意を得ていなくても取り消すことができないという取扱いはなく、土地売買契約は取り消すことができる。

【問 4】正解 4

- 1 正しい 所有権者が物の占有を失い、無権原者が占有する場合に、その物の占有の移転（返還）を求めることができる（所有権に基づく返還請求権）。
- 2 正しい 所有権者は、占有の喪失以外の事情によって所有権の内容の実現が妨げられているときに、その妨害の排除を求めることができる（所有権に基づく妨害排除請求権）。また、所有権侵害の状態が発生するおそれがある場合に、その予防措置を求めることもできる（所有権に基づく妨害予防請求権）。
- 3 正しい 土地の所有者は隣地使用权を有し、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。
- 4 誤り 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができるのであり、自ら切除することはできない。これに対し、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、自らその根を切り取るすることができる。

【問 5】正解 4

- 1 誤り 当事者の設定契約により成立する担保物権が約定担保物権であるが、この約定担保物権に該当するのは、抵当権と質権である。先取特権は、留置権と並んで法定担保物権である。
- 2 誤り 被担保債権の債務者が抵当権設定者となることのほかに、債務者以外の者が抵当権設定者となることもある（物上保証人）。よって、売買代金債権を担保する抵当権について、売主と買主以外の者が設定するということもある。
- 3 誤り 抵当権は、意思表示による契約のみで有効に成立する。契約書の作成又は不動産の引渡しは、抵当権設定契約の効力発生要件ではない。
- 4 正しい 抵当権の目的となるのは、土地、建物、地上権、永小作権である。不動産賃借権に抵当権を設定することはできない。

【問 6】正解2

- 1 正しい 債権の準占有者に対してした弁済は、その弁済をした者が善意であり、かつ、過失がなかったときに限り、その効力を有する。
- 2 誤り 弁済受領権限のない受取証書の持参人に対し、善意無過失の債務者が弁済すれば、弁済は有効となり、債務は消滅し、債権者は債務者に請求することはできなくなる。ただ、債権者は、弁済受領者に対し、弁済として受領した物の返還を請求することができる。
- 3 正しい 債務者が、債権者の承諾を得て、その負担した給付に代えて他の給付をしたときに、代物弁済となり債務は消滅する。他の給付を行う旨を約しただけで、給付をしていないときは、代物弁済とならない。
- 4 正しい 当事者が債務の要素を変更する契約を締結したときは、その債務は、更改によって消滅する。

【問 7】正解4

- 1 誤り 所有権は、時効によって消滅しない。債権の時効期間が原則10年である点は、正しい。
- 2 誤り 確定判決により確定した債権も、確定した時から10年で時効消滅する。消滅時効は権利を行使することができるときから進行するという点は、正しい。
- 3 誤り 確定期限付き債権又は不定期限付き債権の消滅時効は、期限が到来すれば、期限到来を債権者が知らなくても進行する。
- 4 正しい 期限の定めのない債権が履行遅滞となる時期は、原則として債権者が催告したときである。一方、期限の定めのない債権の消滅時効は、原則として債権成立の時点から進行する。

【問 8】正解3

誤っているものは、アエオの3つである。

- ア 誤り 報酬は、仕事の目的物の引渡しと同時に、支払わなければならない。
- イ 正しい 目的物に瑕疵があり、そのために契約をした目的を達することができないときは、注文者は、契約の解除をすることができる。
- ウ 正しい 注文者は、解除と損害賠償の請求を一緒にすることができる。
- エ 誤り 注文者は、瑕疵の修補請求と解除を一緒にすることはできないが、損害賠償の請求は一緒にすることができる。
- オ 誤り 瑕疵の修補請求は、仕事の目的物を引き渡した時から1年以内である。

【問 9】正解2

- 1 正しい 停止条件付法律行為は、停止条件が成就した時からその効力を生ずる。ただ、条件の成就前であっても、将来の条件成就による利益の期待について、条件付権利として保護される。この条件付き権利が、条件成就前であっても、停止条件付法律行為から発生しているということになる。
- 2 誤り 解除条件付法律行為は、解除条件が成就した時からその効力を失う。条件成就により解除権が発生し、これを行行使することで行為が失効するというものではない。
- 3 正しい 条件の成否が未定である間における当事者の権利、いわゆる条件付権利は、通常の権利同様、譲渡し、相続することができる。
- 4 正しい 条件が成就することによって不利益を受ける当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したものとみなすことができる。

【問 10】正解1

- 1 誤り 非嫡出子も相続人となる。養子は、嫡出子として相続人となる。
- 2 正しい 相続人となる配偶者とは、法律上の配偶者をいい、婚姻している配偶者を指す。よって、離婚したかつての配偶者や内縁の配偶者が相続人となることはない。
- 3 正しい 私権の享有は出生に始まり、人は出生により権利能力を取得する。ここよりすれば、胎児は権利能力を有しないのが原則であるが、相続に関してはすでに生まれたものとみなされ、相続人となることができる。
- 4 正しい 祖父母も直系尊属であり、相続人となることがある。ただ、父母と祖父母というように世代の異なる直系尊属がともに存在する場合には、被相続人と親等の近い者が相続人となる。よって、父母と祖父母が存在する場合には父母のみが相続人となり、祖父母が相続人となることはない。

【問 11】正解4

- 1 正しい 建物買取請求権の行使により、借地権者を売主とし、借地権設定者を買主とする売買契約が当然に成立する。その際、代金は、当該建物の時価相当額となる。
- 2 正しい 建物買取請求権の行使に伴う買取代金の支払いと建物の引渡し及び土地の明渡しは、同時履行の関係に立つ。従って、借地権者は、買取代金の支払いを受けるまで土地の明渡しを拒むことができる。ただ、土地の明渡しを拒む間の賃料相当額は、不当利得として借地権設定者に返還する必要がある。
- 3 正しい 借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、建物買取請求権が認められる。しかし、借地権者の債務不履行を理由に借地契約の解除がなされたことに伴い借地契約が終了するときは、建物買取請求権は認められない。

- 4 誤り 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を取得した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、その第三者は、借地権設定者に対し、建物を時価で買い取るべきことを請求することができる。この場合、建物買取請求権を行使することができるのは、第三者であって、借地権者ではない。

【問 12】正解 1

誤っているものは、アの1つのみである。

- ア 誤り 中途解約は、居住用建物に限り認められ、事業用建物については認められない。
- イ 正しい 中途解約は、床面積 200 m²未満の建物に限り認められる。
- ウ 正しい 中途解約は、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情がある場合に限り認められるものである。
- エ 正しい 中途解約は、賃借人が賃借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場合に限り認められるものである。
- オ 正しい 中途解約の申入れがあれば、その申入れの日から1月を経過することによって賃貸借は終了する。

【問 13】正解 3

- 1 正しい 建替えを会議の目的とする集会の招集通知は、当該集会の会日より少なくとも2月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。また、集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 2 正しい 議決権は、書面によって行使することができる。また、規約又は集会の決議により、書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することもできる。
- 3 誤り 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席し、意見を述べることはできる。しかし、決議に参加することはできない。
- 4 正しい 集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。そして、占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

【問 14】正解 3

- 1 正しい 新築した建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。
- 2 正しい 建物が滅失したときは、所有権の登記名義人は、その滅失の日から1月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。
- 3 誤り 所有権保存登記については、申請義務はない。また、いつまでに申請しなければならないといった申請期間の制限もない。
- 4 正しい 同一の不動産について登記した権利の順位は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記の前後による。よって、Bの所有権移転登記が先になされているところから、Aは、Bに対し抵当権を対抗することができない。

【問 15】正解 1

- 1 正しい 市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定める。よって、市街化調整区域においては定めることができない。
- 2 誤り 市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、都市施設のうち少なくとも道路、公園及び下水道を定める。したがって、区域区分の定められている都市計画区域であっても、市街化調整区域においては、道路、公園及び下水道を定めないこともある。ここから、区域区分の定められている都市計画区域においては、少なくとも道路、公園及び下水道を定めるとはいえない。
- 3 誤り 住居系地域については、義務教育施設を定める。しかし、用途地域であっても、商業系又は工業系の用途地域においては、義務教育施設を定めないこともある。ここから、用途地域の定められている区域においては、義務教育施設を定めるとはいえない。
- 4 誤り 都市計画施設の区域内において建築物の建築を行おうとする者は、市の区域内にあっては当該市の長、市以外の区域にあっては都道府県知事の許可を受けなければならない。しかし、土地の区画形質の変更については制限されておらず、許可を要しない。

【問 16】正解 3

- ア 必要 コンクリートプラントは、その規模を問わず、第一種特定工作物にあたる。よって、この建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更は、開発行為にあたる。開発行為であれば、これを市街化調整区域内で行う場合は、当該開発行為の規模を問わず、開発許可が必要となる。
- イ 必要 ゴルフコースは、その規模を問わず、第二種特定工作物にあたる。よって、この建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更は、開発行為にあたる。開発行為であれば、

これを市街化調整区域内で行う場合は、当該開発行為の規模を問わず、開発許可が必要となる。

- ウ 不要 野球場は、規模が1ha未満であれば第二種特定工作物にあたらぬ。よって、この建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更は、開発行為にあたらぬ。開発行為にあたらぬのであれば、これをどこで行おうとも、開発許可は不要である。
- エ 必要 工場は、その規模を問わず、建築物にあたる。建築物の建築の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更は、開発行為にあたる。開発行為であれば、これを市街化調整区域内で行う場合は、当該開発行為の規模を問わず、開発許可が必要となる。

【問 17】正解 2

- 1 誤り 単体規定は、区域を問わず、日本全国どこにおいても適用される。よって、都市計画区域又は準都市計画区域内においては、集団規定のほか単体規定の適用もある。都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内においては、単体規定のみが適用され、集団規定の適用がないという点は、正しい。
- 2 正しい 建築基準法の規定の施行又は適用の際現に存する建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物又は建築物の部分に対しては、当該規定は、適用しない。いわゆる既存不適格建築物についての建築基準法の適用除外の特例である。
- 3 誤り 国宝、重要文化財又は重要有形民俗文化財に指定されている建築物については、建築基準法の適用がない。よって、集団規定のみならず単体規定の適用もない。
- 4 誤り 指定確認検査機関は、民間の機関であり、公的機関ではない。また、人口25万人未満の市町村には必ず指定確認検査機関を設置しなければならないという規制もない。一方、建築主事は公務員であり、人口25万人以上の市には必ず置かれる。また、建築物の建築にあたっては、一定の場合を除き、工事に着手する前にこの建築主事又は指定確認検査機関の建築確認を受けなければならない。

【問 18】正解 1

- 1 正しい 都市計画区域等に指定され、道路の規定を含む建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際現に存在する道で、幅員4m以上のものは、当然に建築基準法上の道路に該当する。幅員4m未満であれば、現に建築物が立ち並んでおり、特定行政庁が指定をするという2つの要件をみたすことで建築基準法上の道路とみなされ、いわゆる二項道路となるが、幅員4m以上であれば、こうした要件は不要である。
- 2 誤り 都市計画法等による新設の事業計画のある道路で、幅員が4m以上あり、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したものであれば、建築基準法

上の道路に該当する。よって、事業が執行されない段階の計画上の道路が建築基準法上の道路に該当することもある。

- 3 誤り 土地を建築物の敷地として利用するため、都市計画法等によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたものであっても、建築基準法上の道路に該当するためには、その幅員が4 m以上であることを要する。
- 4 誤り 幅員が4 m未満の道で建築基準法上の道路とみなされるもの、いわゆる二項道路の場合、道の中心線から2 mの線がその道路の境界線とみなされる。従って、中心線から2 m以内にはみ出している建築物は、道路にはみ出して建っているということになるが、これにつき一定期間内に移転又は建て替え等により是正しなければならないという規制はない。ただ、建て替えるとき等においては、はみ出さないような形で建て替え等を行わなければならない。

【問 19】正解 1

- 1 誤り 宅地造成工事規制区域は、準都市計画区域内に指定する場合も、都道府県知事（指定都市又は中核市については、市長）が指定する。
- 2 正しい 宅地以外の土地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は宅地造成に関する工事にあらず、宅地造成に関する工事の許可を要しない。農地及び道路の用地は、いずれも宅地に該当しない。よって、農地を道路の用地にするために行う土地の形質の変更は、宅地以外の土地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更であり、宅地造成に該当せず、許可が必要となることはない。
- 3 正しい 宅地造成工事規制区域内で宅地において行う土地の形質の変更で一定のもの（宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。）は、宅地造成として宅地造成に関する工事の許可が必要となる。私立学校の用地は、宅地に該当する。よって、私立学校の用地において行う土地の形質の変更は、宅地において行う土地の形質の変更であり、宅地以外の土地にするためのものでないときは宅地造成に該当することがあり、許可が必要となることがある。
- 4 正しい 宅地において行う土地の形質の変更は、宅地以外の土地にするために行うものを除き、宅地造成に該当し、宅地造成に関する工事の許可が必要となることがある。私営の墓地の用地もゴルフ場の用地も、宅地に該当する。よって、私営の墓地の用地をゴルフ場の用地にするために行う土地の形質の変更は、宅地において行う土地の形質の変更であり、しかも宅地を宅地以外の土地にするために行うものではない。よって、宅地造成に該当することがあり、許可が必要となることがある。

【問 20】正解 4

- 1 誤り 宅地について所有権又は借地権を有する者は、一人で、又は数人共同して土地区画整理事業を施行することができる。ただ、土地区画整理事業とは都市計画区域内の土地についての区画形質の変更等をいうところから、都市計画区域以外の区域において土地区画整理事業を行うことはできない。
- 2 誤り 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業であっても、施行区域、すなわち土地区画整理事業の都市計画の定められている区域内で施行するものは、都市計画事業として施行することになる。
- 3 誤り 土地区画整理会社は、宅地について所有権又は借地権を有する者を株主とする株式会社である。ただ、土地区画整理会社は、土地区画整理事業の都市計画の定められている区域（施行区域）以外の区域においても土地区画整理事業を施行することができる。
- 4 正しい 都道府県又は市町村は、施行区域、すなわち土地区画整理事業の都市計画の定められている区域の土地についてのみ土地区画整理事業を施行することができる。

【問 21】正解 2

- 1 誤り 届出の対象となる土地に関する権利とは、所有権、地上権、土地賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利である。ここに所有権及び地上権は物権であるが、土地賃借権及びこれらの権利の取得を目的とする権利とは債権である。よって、債権であっても、届出を要する場合がある。
- 2 正しい 土地所有権についていえば、対価を伴う土地所有権を移転する契約を締結したときに届出が必要となる。本来の債務の履行に代えて土地所有権を移転する代物弁済は、土地所有権を移転する契約であり、本来の債務の消滅という対価を伴う。よって、届出の必要がある。一方、土地所有権の時効取得は契約によらない土地所有権の取得であり、また対価も伴わないところから、届出を要しない。
- 3 誤り 対価を伴う土地に関する権利を移転する契約を締結したときに届出が必要となる。相続による土地所有権の移転は契約による所有権の移転ではないので届出を要しない。贈与契約による土地所有権の移転は契約による所有権の移転であるが、対価を伴わないところから、届出は不要である。
- 4 誤り 土地所有権を移転する契約であれば、届出を要するが、ここに契約とは予約を含む。よって、土地売買の予約では所有権の移転は生じていないが、届出が必要となる。これに対し、予約に伴う予約完結権の行使により所有権の移転が発生するが、これは一方的な予約完結権の行使によるものであり、契約によるものではない。よって、予約完結権を行使し、予約が本契約になったとしても、届出は不要である。

【問 22】正解 3

- 1 誤り 農地とは、耕作の目的に供される土地をいう。よって、登記の地目が田等の農地以外であっても、耕作の目的に供されていれば、農地にあたる。一方、耕作の目的に供されていなければ、登記上の地目が田等の農地であっても、農地にあたらない。
- 2 誤り 採草放牧地を農地に転用するために買い受けるときは、3条許可を要する。しかし、採草放牧地以外の土地、たとえば森林を農地に転用するために買い受ける場合であれば、3条許可は不要である。
- 3 正しい 権利金の授受の有無を問わず、農地の賃借権の設定には3条許可を要する。また、使用貸借契約により使用借権を設定する場合も、3条許可を要する。
- 4 誤り 農地所有権の時効取得については、3条許可を要しない。ただ、農業委員会への届出が必要となる。

【問 23】正解 3

- 1 誤り 固定資産税の納税義務者は、1月1日現在において固定資産課税台帳に所有者等と登録されている者である。よって、平成28年度の固定資産税の納税義務者は平成28年1月1日において固定資産課税台帳に所有者等と登録されている者ということになり、売主となる。
- 2 誤り 固定資産の課税対象となる固定資産は、1月1日現在において固定資産課税台帳に登録されている固定資産である。よって、平成28年2月1日に新築工事が完了した住宅については、平成28年1月1日に固定資産課税台帳に登録されておらず、平成28年度の固定資産税の課税対象とならない。
- 3 正しい 固定資産の評価替えに基づく固定資産の評価額は、3年間据え置かれる。よって、平成27年の評価替えに基づく固定資産の評価額は、平成27年度、平成28年度及び平成29年度の固定資産税の固定資産課税台帳の登録価格となる。
- 4 誤り 固定資産税については、制限税率（標準税率を超過して課税する場合の最高限度の税率）はない（平成16年廃止）。よって、市町村は、条例により、2.1%をこえる税率を定めることができないというものではない。

【問 24】正解 1

- 1 正しい 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例とは、居住用財産の譲渡に係る課税譲渡所得の6,000万円以下の部分は10%、6,000万円を超える部分は15%の税率によるものである。ここに譲渡した居住用財産は、譲渡した年の1月1日における所有期間が10年を超えるものでなければならない。
- 2 誤り 現に居住していない家屋であっても、譲渡者が居住していたもので、その居住の用に

供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡されたものであれば、3,000万円特別控除の特例の適用を受けることができる。

- 3 誤り 配偶者や親又は子への譲渡のほか、直系血族以外の親族で譲渡者と生計を一にする者又は内縁の配偶者への譲渡についても、3,000万円の特別控除の適用はない。
- 4 誤り 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、収用交換の場合の5,000万円の特別控除との関係だけでなく、3,000万円特別控除の特例との関係においても、重複適用の関係にある。

【問 25】正解 4

- 1 誤り 公示区域は、国土交通大臣が都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域を指定する。よって、必ず都市計画区域内の区域が指定されるというものではない。標準地は公示区域内の土地が選定されるという点は、正しい。
- 2 誤り 更地以外の土地、つまり借地権等が存する土地を標準地に選定することができる。ただ、公示される価格は、借地権等が存しないものとしての価格、つまり更地価格である。
- 3 誤り 公示価格は、その年の1月1日現在の価格である。官報により公示する点は、正しい。
- 4 正しい 土地鑑定委員会が標準地の選定、標準地の価格の判定及び標準地の正常な価格の公示を行う。

【問 26】正解 4

- 1 誤り 居住用建物（住宅）のほか、非居住用建物（事務所、店舗、倉庫、駐車場ビル等）も、また建物の一部も、建物として宅建業法の適用を受ける。この建物を自ら業として売買することは、宅建業に該当する。
- 2 誤り 宅地又は建物の売買の代理を業として行うことは、宅建業にあたる。そして、宅地又は建物の交換の代理を業として行うことも、宅建業にあたる。
- 3 誤り 宅地又は建物の売買の媒介を業として行うことは、宅建業にあたる。そして、宅地又は建物の貸借の媒介を業として行うことも、宅建業にあたる。
- 4 正しい 自ら宅地又は建物の売買を業として行うことは、宅建業にあたる。しかし、貸借を自ら当事者として行う場合であれば、これを業として行う場合でも、宅建業にあたらぬ。

【問 27】正解 1

- 1 誤り 支店のどこかが宅建業を行っていれば、本店自体が宅建業を行なっていないなくても、本店は事務所にあたる。ここから、乙県内の支店が宅建業を営むときは、この支店は事務所に該当し、かつ、甲県内の本店も事務所に該当する。よって、本肢は、甲県内と乙県内に事務所を設置するケースに該当する。このように二以上の都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合には、国土交通大臣の免許が必要となる。
- 2 正しい 二以上の都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合には、国土交通大臣の免許を要し、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合には、その事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を要する。本店一つで宅地建物取引業を営もうとするときは、必ず一つの都道府県の区域内に事務所を設置することになる。よって、必ず都道府県知事の免許となるはずであり、国土交通大臣の免許が必要となることはない。
- 3 正しい 宅建業を行わず、他の業務のみを行なっている支店は事務所にあたらない。ここから、宅建業を営まない乙県内の支店は、事務所に該当しない。よって、本肢は、甲県内にのみ事務所を設置するケースに該当する。このように一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合には、その事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許が必要であり、本肢では甲県知事の免許が必要となる。
- 4 正しい 一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置して宅建業を営もうとする場合には、その事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を要する。このとき、業務を行う場所が別の都道府県であっても、事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を要することには変わりはない。よって、甲県内に事務所を設置する場合、乙県内で業務を行う場合であっても、甲県知事の免許が必要である。ちなみに、免許の効力は、全国に及ぶ。よって、甲県知事免許を受ければ、乙県内の宅地の分譲も行うことができる。

【問 28】正解 4

- 1 誤り 宅建士になるには、宅建士資格試験に合格し、宅建士資格登録簿に宅建士資格を登録し、その後、宅建士証の交付を受けることになる。先に登録を受けなければ、宅建士証の交付を受けることはできない。
- 2 誤り 専任の宅建士であることは、登録事項にあたらない。そして、専任の宅建士とは、宅建業者の事務所に常勤し、専ら取引業務に従事する宅建士をいう。
- 3 誤り 宅建業者が雇い入れて設置する専任の宅建士は、成年者であることを要する。ただ、20歳未満の者であっても、婚姻をすれば成年に達したものとみなされるところから、20歳未満の婚姻している宅建士であれば、専任の宅建士とすることができる。
- 4 正しい 事務所等に必要数の専任の宅建士を置いていない者は、免許を拒否される。宅建業者は、事務所においては、事務所ごとに、業務に従事する者5人に1人以上の割合で、成

年者である専任の宅建士を置かねばならない。ここから、業務に従事する者が11人いる本店には3名以上、業務に従事する者が6人いる支店には2名以上の専任の宅建士を設置する必要がある。そこで、合計5名の専任の宅建士を用意しても、本店に2名又は1名、支店に3名又は4名という形で設置するときは、事務所ごとの専任の宅建士の設置義務をみたしておらず、免許を受けることができない。

【問 29】正解 1

- 1 正しい 法人が業務停止処分事由に該当し情状が特に重いとして免許取消処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に相当の理由なく宅地建物取引業の廃止の届出をしたとき、当該公示の日前60日以内に当該法人の役員であった者で当該届出の日から5年を経過しないものは、登録を受けることができない。
- 2 誤り 法人が不正の手段により免許を取得したとして免許を取り消されたとき、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の日前60日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から5年を経過しないものは、登録を受けることができない。法人に連座して欠格となるのは役員であった者に限られ、政令で定める使用人は連座せず、欠格とされない。
- 3 誤り 一定の犯罪により罰金刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない者は、登録欠格となるが、この一定の犯罪に業務妨害罪は含まれない。よって、業務妨害罪により罰金刑に処せられても、登録欠格とならない。業務妨害罪により懲役刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない者が、登録欠格に該当する点は、正しい。
- 4 誤り 破産者で復権を得たものは、登録欠格事由に該当しない。復権を得た後5年の欠格期間はない。成年被後見人、被保佐人が登録欠格事由である点は、正しい。

【問 30】正解 3

- 1 誤り 保証協会に加入すれば、営業保証金を供託することなく、宅建業を営むことができる。
- 2 誤り 営業保証金は、免許を受けた後、営業を開始する前に供託する。よって、営業保証金を供託しなければ免許を取り消されることはあるが、免許を受けることができないということはない。
- 3 正しい 供託すべき営業保証金の額は、主たる事務所につき1,000万円、従たる事務所につき事務所ごとに500万円の割合による金額の合計額である。よって、主たる事務所と従たる事務所1つを有する者は、1,500万円の営業保証金の供託義務がある。この供託は、金銭と一定の有価証券により行うことができる。そして、有価証券として国債証券によ

るときは、額面金額が供託金額と評価される。よって、額面金額 1,000 万円の国債証券と金銭 500 万円を供託すれば、1,500 万円の営業保証金を供託したことになり、供託義務に違反しない。

- 4 誤り 営業保証金を供託すべき供託所は、主たる事務所の最寄りの供託所である。免許権者等により指定された供託所ではない。

【問 31】正解 4

- 1 誤り 保証協会に加入しようとする宅建業者は、その加入しようとする日までに弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない。このとき、金銭による納付のみ認められ、有価証券による納付は認められない。納付すべき弁済業務保証金分担金の金額は、主たる事務所につき 60 万円であるところから、主たる事務所一つのみを設置している A が 60 万円を納付するという点は、正しい。
- 2 誤り 保証協会に加入し社員となった宅建業者が事務所を増設したときは、当該増設した日から 2 週間以内に弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない。増設にあたり前もって納付するのではない。従たる事務所につき事務所ごとに 30 万円の割合による金額の合計額を納付しなければならないところから、従たる事務所 2 つを増設した A が $30 \text{ 万円} \times 2 = 60 \text{ 万円}$ の弁済業務保証金分担金を納付するという点は、正しい。
- 3 誤り 保証協会は、弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から 1 週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。従って、60 万円の弁済業務保証金分担金の納付を受けた保証協会は、弁済業務保証金として 60 万円を供託する。
- 4 正しい 保証協会による弁済業務保証金の供託は、営業保証金の供託の場合と同じように、金銭又は有価証券により行うことができる。そして、供託すべき供託所は、法務大臣及び国土交通大臣が指定する供託所であり、社員の主たる事務所の最寄りの供託所ではない。

【問 32】正解 1

正しいものは、エの 1 つだけである。

- ア 誤り 標準媒介契約約款に基づいて媒介契約を締結するか否かは、任意である。よって、依頼者からの申出により標準媒介契約約款に基づかないで媒介契約を締結することもできる。
- イ 誤り 宅建業者は、媒介契約書面の交付義務を負い、依頼者からの申出があっても交付を省略することはできない。ただ、この規制は、売買・交換の媒介を行う宅建業者に係るものであり、貸借の媒介を行う宅建業者には適用がない。よって、貸借の媒介契約を締結した宅建業者は、媒介契約書面の交付を省略することもできる。

- ウ 誤り 売買の媒介契約を締結した宅建業者は、売買の価額について意見を述べるときに、その根拠を明示する義務がある。依頼者からの明示請求がないときでも、価額の根拠を明示することを省略できない。
- エ 正しい 専任媒介契約の有効期間は、依頼者の申出により更新することができる。よって、依頼者からの申出がないときは、専任媒介契約を更新することができない。

【問 33】正解 2

AがおよそBに重要事項の説明を要しない場合は、アとエの2つである。

- ア 買主になろうとする者である宅建業者が、重要事項の説明をしなければならない場合はない。よって、Bが本問にいういかなる立場で売買に関与していようと、Aは、およそBに重要事項の説明を要しない。
- イ 買主になろうとする者に対し、そして、それが宅建業者であっても、重要事項の説明を要する。よって、Bが買主になろうとする者であれば、宅建業者であっても、Aは、本問にいういかなる立場で売買に関与していようと、Bに重要事項を説明しなければならない。
- ウ 買主になろうとする者から媒介の依頼を受けている宅建業者は、依頼した買主になろうとする者に重要事項の説明をしなければならない。よって、Bが買主になろうとする者で、BからAが媒介の依頼を受けている場合、Aは、Bに重要事項の説明を要する。
- エ 売主になろうとする者及び売主になろうとする者から代理又は媒介の依頼を受けた者に対し、重要事項の説明を要する場合はない。よって、Bが売主になろうとする者から媒介の依頼を受けている場合、Aは、およそBに対し重要事項の説明を要しない。
- オ 売主になろうとする者である宅建業者は、たとえ別の宅建業者に媒介を依頼していても、買主になろうとする者に対し重要事項の説明を要する。よって、Aが売主になろうとする者で、宅建業者Cに媒介を依頼している場合であっても、Bが買主になろうとする者であれば、Aは、Bに対し重要事項の説明を要する。
- カ 買主になろうとする者に対し重要事項の説明を要する。このとき、買主になろうとする者が宅建業者に媒介を依頼していても、買主になろうとする者に重要事項の説明をしなければならない。よって、Aは、Bが買主になろうとする者で、宅建業者Dに媒介を依頼している場合であっても、Bに重要事項の説明をしなければならない。

【問 34】正解 4

すべて正しい。

- ア 正しい 住宅性能評価を受けた新築住宅である旨は、建物の売買において説明を要するが、建物の貸借では説明を要しない。
- イ 正しい 台所等の設備の整備の状況は、建物の貸借において説明を要するが、建物の売買では

説明を要しない。

- ウ 正しい 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限以外の宅地の用途その他の利用に係る制限に関する事項は、宅地の貸借において説明を要するが、宅地の売買では説明を要しない。
- エ 正しい 契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めるときのその内容は、宅地の貸借において説明を要するが、宅地の売買では説明を要しない。

【問 35】正解 3

- 1 誤り 代金の額は、37 条書面の必要的記載事項である。借賃の額も必要的記載事項であるが、貸主である宅建業者については宅建業法の適用はなく、貸主である B はそもそも 37 条書面を作成し、交付する必要はない。
- 2 誤り 移転登記の申請時期は、37 条書面の必要的記載事項である。一方、賃借権設定登記の申請時期は、37 条書面の記載事項にあたらぬ。よって、D は、賃借権設定登記の申請時期を 37 条書面に記載する必要はない。
- 3 正しい 手付金等の保全措置は、37 条書面の記載事項にあたらぬ。よって、E は、記載する必要はない。瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき措置は、売買・交換における 37 条書面の任意的記載事項であるが、貸借においては記載事項にあたらぬ。よって、貸借の代理を行った F は、記載する必要はない。
- 4 誤り 租税その他の公課の負担の内容は、売買・交換における 37 条書面の任意的記載事項である。つまり、定めがある場合に記載し、定めがない場合には記載しない。よって、売買では必ず記載する必要があるとはいえない。貸借では記載事項にあたらぬ、記載を要する場合はない点は、正しい。

【問 36】正解 2

- 1 誤り クーリング・オフとしての解除と債務不履行を理由とする解除は、全く別のものであり無関係である。よって、クーリング・オフとしての解除ができなくなっても、債務不履行を理由とする解除はできる。
- 2 正しい クーリング・オフは、買主に申込みの撤回又は契約の解除を認めたものである。売主は、クーリング・オフとしての解除はできない。
- 3 誤り クーリング・オフとしての解除をしても、買主は損害を賠償する責任を負わない。損害賠償額の予定をしていた場合でも、宅建業者は損害を賠償することはできない。
- 4 誤り クーリング・オフとしての解除があれば、宅建業者は受領した手付金等を速やかに返還しなければならない。返還の期間について、1 週間というような具体的な期間は定められていない。

【問 37】正解 4

- 1 正しい 宅建業者は、例外の場合を除き、自己の所有に属しない宅地について、自ら売主として宅建業者でない者に売買することはできない。ここにいう売買には、停止条件つき売買及び売買の予約を含む。
- 2 正しい 宅建業者は、他の宅建業者の媒介による場合であっても、自己の所有に属しない宅地について、原則として売買することができない。
- 3 正しい 宅建業者は、自己の所有に属しない宅地について、これを売買することができないのが原則であり、当該宅地の所有者が他の宅建業者であっても、やはり原則として売買することはできない。
- 4 誤り 宅建業者は、自己の所有に属しない宅地について、所有者と停止条件付売買契約を締結していても宅建業者でない者に売買することはできないが、所有者と売買の予約を締結していれば売買することができる。

【問 38】正解 1

正しいものは、ウ 1 つである。

- ア 誤り 手付が交付されないときは、買主も売主も手付による解除はできない。代金の 2 割に相当する額の手付が交付されたとみなされるものではない。よって、手付の交付がないとき、売主 A は代金の 4 割に相当する額を買主に交付しても、解除をすることはできない。
- イ 誤り 違約金について定めなかったときは、違約金はないことになる。代金の 2 割に相当する額が違約金とみなされるというものではない。
- ウ 正しい 瑕疵担保責任を負う期間を定めなかったときは、民法が定める期間、すなわち買主が瑕疵を知った時から 1 年以内が瑕疵担保責任を負う期間となる。
- エ 誤り 30 日以上期間を定めない催告は、催告として無効である。30 日の期間を定めた催告とみなされるものではない。よって、催告がないことになり、売主は解除をすることはできない。

【問 39】正解 2

- 1 正しい 未完成物件売買で保全措置を要しない手付金等の金額は、代金の 5 % 以下、かつ、1,000 万円以下である。たとえば、代金が 2,000 万円で、手付金等の額が 400 万円であるとき、手付金等の金額は 1,000 万円以下であるが、代金の 5 % を超えており、保全措置が必要となる。よって、手付金等の金額が 1,000 万円以下であっても、保全措置を講じなければならない場合があることになる。
- 2 誤り 保全措置を要しない手付金等の金額は、未完成物件売買では代金の 5 % 以下かつ

1,000万円以下であり、完成物件売買では代金の10%以下かつ1,000万円以下である。たとえば、未完成物件売買で代金が1億円であるとき、手付金等の金額が500万円であれば保全措置を要しない。しかし、完成物件売買で手付金等の金額が500万円であっても、代金が4,000万円であるときは、500万円は代金の10%を超える金額となり、保全措置が必要となる。よって、未完成物件売買で保全措置を要しない金額であれば、完成物件売買で保全措置を要する場合がないとはいえない。

- 3 正しい 未完成物件売買又は完成物件売買を問わず、買主が所有権の登記を取得した後に支払う手付金等については、保全措置は不要である。
- 4 正しい 未完成物件売買において、工事が完了したことで保全措置が不要となるという取扱いはない。工事完了後であっても、受領しようとする手付金等の金額が代金の5%を超え又は1,000万円を超えるときは、保全措置を講じなければならない。

【問 40】正解 3

誤っているものは、アウエの3つである。

- ア 誤り 誇大広告等として禁止される広告の表示は、宅地又は建物の①所在、②規模、③形質、④現在又は将来の利用の制限、⑤現在又は将来の環境、⑥現在又は将来の交通その他の利便、⑦代金、借賃等の対価の額又はその支払方法、⑧代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの8項目に係るものである。よって、取引態様の別につき事実と異なる表示をしても、誇大広告等の禁止に違反するものではない。
- イ 正しい 建築確認の申請中とは、建築確認の前である。この時期、宅建業者は、工事の完了前の建物について、業務に関する広告をすることができない。媒介人として貸借の広告をすることは業務に関する広告をすることであり、建築確認の申請中にすることはできない。また、同時期、宅建業者は、工事の完了前の建物について、自ら当事者として売買・交換の契約を締結することができず、さらに売買・交換の代理又は媒介を行うことができない。しかし、貸借の媒介を行うことはできる。
- ウ 誤り 業務停止処分は、宅建業に関する業務を禁止するものであり、業務に関する広告も禁止するものである。よって、業務停止期間中は、貸借の媒介も、媒介人としての貸借の広告もすることができない。
- エ 誤り 宅建業者は、取引態様の別を、広告において明示することを要し、さらに注文を受けたときに重ねて明示しなければならない。

【問 41】正解 4

宅建業法は、アからエのすべてについて、宅建業者及びその従業者が行うことを禁止している。

- ア 宅建業者又はその代理人、使用人その他の従業者は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに

際し、正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒んではならない。

イ 宅建業者又はその代理人、使用人その他の従業者は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させてはならない。

ウ 宅建業者又はその代理人、使用人その他の従業者は、相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒んではならない。

エ 宅建業者又はその代理人、使用人その他の従業者は、相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げてはならない。

【問 42】正解 2

正しいものは、イとウの 2 つである。

ア 誤り 宅建業者は、一定の案内所等につき、免許権者及び当該案内所等が所在する場所を管轄する都道府県知事に届け出る義務があるが、物件の所在場所についてはこうした届出義務はない。

イ 正しい 案内所を設置し、そこで他の宅建業者が行う一団の建物の分譲の媒介の契約を締結するとき、当該案内所に係る一定事項を、当該案内所での業務を開始する 10 日前までに、免許権者に届け出なければならない。

ウ 正しい 分譲する物件の所在場所において、当該分譲を行う宅建業者は標識を掲示する義務があるが、当該分譲の媒介を行う宅建業者には標識の掲示義務はない。

エ 誤り 他の宅建業者が行う一団の建物の分譲の媒介を行う宅建業者が設置した案内所において、当該媒介を行う宅建業者は標識を掲示する義務があるが、売主である宅建業者には標識の掲示義務はない。

【問 43】正解 1

宅建業法に違反しているものは、イの 1 つである。

ア 違反しない 宅地の貸借で権利金の授受があるときは、報酬限度額の計算に 2 通りあり、比較して高い方の金額が限度額となる。1 つは、賃料により計算する方法であり、これによれば賃料 1 カ月分の 5 万円が消費税上乗せ前の媒介報酬限度額となる。いま 1 つは、権利金を売買代金とみなし、売買の媒介を行ったものとして計算する方法である。これによれば、代金が 200 万円以下の場合、代金に 5% を乗じた金額となり、本肢では $200 \text{ 万円} \times 5\% = 10 \text{ 万円}$ が消費税上乗せ前の媒介報酬限度額となる。両者を比較して高い方の 10 万円に消費税を加えた金額まで、A は媒介報酬を受領することができる。ここから、A が 10 万円を受領したことは、宅建業法に違反し

ない。

- イ 違反する 代金が 200 万円を超え、400 万円以下の売買であるときは、 $代金 \times 4\% + 2万円$ が消費税上乗せ前の媒介報酬限度額となる。ここから本肢の場合、 $300万円 \times 4\% + 2万円 = 14万円$ が消費税上乗せ前の媒介報酬限度額となる。よって、Aは、14万円に消費税を加えた金額までしか受領することはできず、15万円に消費税を加えた金額を受領すれば、宅建業法に違反する。
- ウ 違反しない 代金が 400 万円を超える売買であるときは、 $代金 \times 3\% + 6万円$ が消費税上乗せ前の媒介報酬限度額となる。ここから本肢の場合、 $500万円 \times 3\% + 6万円 = 21万円$ が消費税上乗せ前の媒介報酬限度額となる。よって、21万円に消費税を加えた金額を受領したAは、宅建業法に違反しない。
- エ 違反しない 評価額の異なる物件の交換の場合、高い方を報酬計算に使うことができる。そして、評価額が 400 万円を超えるときは、 $評価額 \times 3\% + 6万円$ が消費税上乗せ前の媒介報酬限度額となる。ここから本肢の場合、 $1,000万円 \times 3\% + 6万円 = 36万円$ が消費税上乗せ前の媒介報酬限度額となる。よって、Aは、36万円に消費税を加えた金額まで受領することができ、30万円に消費税を加えた金額を受領しても、宅建業法に違反しない。

【問 44】正解 4

- 1 正しい 免許取消処分は、免許した国土交通大臣又は都道府県知事のみが行うことができる。よって、Aに対し免許取消処分を行うことができるのは、国土交通大臣のみである。登録消除処分も、登録している都道府県知事のみが行うことができる。よって、Bに対し登録消除処分を行うことができるのは、甲県知事のみである。
- 2 正しい 指示又は業務停止処分は、免許した国土交通大臣又は都道府県知事のほか、一定の処分事由に該当するときは、業務を行った場所を管轄する都道府県知事も行うことができる。よって、たとえばAが乙県内で行った業務に関し、国土交通大臣又は甲県知事のほか、乙県知事が指示又は業務停止処分を行う場合もある。
- 3 正しい 指示又は事務禁止処分は、登録している都道府県知事のほか、事務を行った場所を管轄する都道府県知事も行うことができる。よって、たとえばBが乙県内で行った事務に関し、甲県知事のほか乙県知事も、指示又は事務禁止処分を行うことができる。ただ、国土交通大臣は、宅建士に対し指示・事務禁止・登録消除処分を行うことはない。
- 4 誤り 聴聞の手続きは、宅建業者又は宅建士資格登録をしている者に対する監督処分を行う場合に行われ、刑罰を科す場合には行われぬ。刑罰は、裁判を経ることになる。

【問 45】正解 3

- 1 正しい 特定住宅販売瑕疵担保責任とは住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）が定める瑕疵担保責任であるが、新築住宅における瑕疵に限られる。
- 2 正しい 特定住宅販売瑕疵担保責任にいう瑕疵は、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものの瑕疵を指す。住宅のすべての部位における瑕疵ではない。
- 3 誤り 特定住宅販売瑕疵担保責任として、買主は、損害賠償の請求及び契約の解除のほか、瑕疵の修補を請求することができる。
- 4 正しい 宅地建物取引業者である買主に対しては、資力確保措置を講ずる必要はない。

【問 46】正解 4

- 1 正しい 機構は、災害により、住宅又は主として住宅部分からなる建築物が滅失した場合におけるこれらの建築物に代わるべき建築物（災害復興建築物）の建設又は購入に必要な資金の貸付けを行う。
- 2 正しい 機構は、地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを行う。
- 3 正しい 機構は、市街地の土地の合理的な利用に寄与するものとして政令で定める建築物で相当の住宅部分を有するもの（合理的土地利用建築物）の建設に必要な資金の貸付けを行う。
- 4 誤り 機構は、高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを行う。また、高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する住宅とすることを主たる目的とする住居の改良（高齢者が自ら居住する住宅について行うものに限る。）に必要な資金の貸付けを行う。しかし、高齢者が自ら居住する高齢者に適した良好な居住性能を有する住宅の建設に必要な資金の貸付けは行わない。

【問 47】正解 2

- 1 正しい 市街化調整区域内に所在する土地については、「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」と明示しなければならない。
- 2 誤り マンションについては、傾斜地を含む土地であって、傾斜地を含むことにより、当該土地の有効な利用が著しく阻害される場合であっても、その旨及び傾斜地の割合又は面積を明示する必要はない。
- 3 正しい 著しい不整形画地については、その旨を明示する必要がある。
- 4 正しい 事業者は、建築工事に着手した後に、同工事を相当の期間にわたり中断していた新築

分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示しなければならない。

【問 48】正解 1

- 1 誤り 住宅地の地価は総じて底堅く推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。
- 2 正しい 平成 27 年における新設住宅の着工床面積は、75,059 千㎡、前年比 0.8%減、2 年連続の減少となった。
- 3 正しい 平成 26 年における我が国の国土面積は、約 3,780 万 ha であり、このうち森林が約 2506 万 ha と最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して 452 万 ha となっており、これらで全国土面積の約 8 割を占めている。
- 4 正しい 平成 26 年度末の宅建業者数において、個人の宅地建物取引業者 18,182 に対し法人の宅地建物取引業者は 104,503 であり、法人の宅地建物取引業者が圧倒的に多い。また、国土交通大臣免許の宅地建物取引業者 2,271 に対し都道府県知事免許の宅地建物取引業者は 120,414 であり、都道府県知事免許の宅地建物取引業者が圧倒的に多い。

【問 49】正解 3

- 1 適当 扇状地とは、山地から河川により運ばれてきた砂礫等が堆積し、平坦地になった地盤であり、等高線が同心円状の扇方となる。
- 2 適当 旧河道は昔河川だった場所であり、土地が低く湿気が多く、粘土層や砂礫層が不均一の軟弱地盤であり、水はけも悪く、地震や洪水による被害を受けることが多い。
- 3 不適当 自然堤防は、主に砂や小礫からなり、排水性がよく地盤の支持力もあるため、宅地として良好な土地であることが多い。
- 4 適当 自然堤防の背後に広がる低平地は後背湿地と呼ばれ、粘性土等からなり、地盤は軟弱である。

【問 50】正解 1

- 1 不適切 鉄骨造は、自重が比較的軽い。そして、靱性（粘り強さ）が大きいことから大空間を有する建築や高層建築の骨組に適している。
- 2 適当 鉄筋コンクリート構造は、鉄筋を配置した型枠の中にコンクリートを打ち込んで固めたものを骨組みとする構造であり、耐火、耐久性が大きい。また、型枠に流し込むところから意匠的に自由であり、骨組形態を自由にできる。
- 3 適当 ラーメン構造は、柱とはりを組み合わせた直方体の集合で構成する骨組であり、

高層建築物に適する。

- 4 相当 柱とはりで構成する構造ではなく、壁板により構成する構造が壁式構造である。