

問16 都市計画法 正解4 重要度 A

1 正しい。商業地域の建蔽率は、建築基準法で定めるが(建築基準法53条1項4号)、商業地域以外の用途地域については、都市計画に、建蔽率が定められ、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域には建築物の高さの限度が定められる(都市計画法第8条3項2号ロ・ハ)。

2 正しい。商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする(都市計画法9条10項)。また、特別用途地区は、「用途地域内」の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする(都市計画法9条14項)。したがって、用途地域の一つである商業地域の一部に特別用途地区を定めることができる。

3 正しい。地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。この場合において、地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めるときは、当該地区計画については、地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない(都市計画法12条の5第8項)。

4 誤り。再開発等促進区は、地区計画について土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域をいい、用途地域が定められている土地の区域にしか定めることができない。(都市計画法12条の5第3項)。

問 17 開発許可 正解4 重要度 A

1 誤り。開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう(都市計画法4条12項)。しかし、1ヘクタール未満の庭球場は、第二種特定工作物にあらず、それを建設する目的で行う土地の区画形質の変更は、そもそも開発行為に該当しない(都市計画法4条11項、同施行令1条2項)。したがって、開発許可は不要である。

2 誤り。準都市計画区域内で、農業を営む者の居住の用に供する建築物を建築するための開発行為については、規模を問わず、開発許可は不要である(都市計画法29条1項2号)。

3 誤り。都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、1ヘクタール以上の開発行為をしようとする者は、原則として、あらかじめ、開発許可を受けなければならない(都市計画法29条2項本文、同施行令22条の2)。

4 正しい。土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、面積を問わず、開発許可は不要である(都市計画法29条1項5号)。

問18 建築基準法 正解2 重要度 B

1 誤り。既存不適格建築物については、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合のみならず、移転の場合も改正後の規定への適合性が要求される(建築基準法3条3項3号)。ただし、移転については、同一敷地内の移転の場合、又は他の敷地への移転であっても、交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと特定行政庁が認める場合は、適合性は要求されない(建築基準法86条の7第4項、同施行令137条の16)。

2 正しい。指定確認検査機関が、確認済止を交付したときは、確認審査報告書を作成し、一定の書類を添えて、特定行政庁に提出しなければならない(建築基準法6条の2第5項)。

3 誤り。都道府県知事は、「建築主」から、構造計算適合性判定の申請書を受理した場合においては、その受理した日から14日以内に、当該申請に係る構造計算適合性判定の結果を記載した通知書を当該申請者に交付しなければならない(建築基準法6条の3第1・4項)。

4 誤り。都市計画区域、準都市計画区域又は準景観地区内で建築(新築・増築・改築・移転)する場合には、防火地域及び準防火地域外における建築物の10㎡以内の増築・改築・移転を除けば、その建物の用途、構造又は規模を問わず建築確認が必要となる(建築基準法6条1項4号、2項)。しかし、大規模の修繕、大規模の模様替については、たとえそれが上記いずれかの区域内で行われる場合であっても、その建物が、① 用途に供する部分の床面積の合計が100㎡超の特殊建築物、② 階数3以上、延べ面積500㎡超、高さ13m 超又は軒高9m 超の木造建築物、③ 階数2以上又は延べ面積200㎡超の木造以外の建築物、のいずれかである場合にのみ、建築確認が必要となる(建築基準法6条1項)。本肢の場合、階数が2で、延べ面積が200㎡の木造住宅であるから、前記①②③いずれの建築物にも該当しない、いわゆる一般建築物であり、大規模の模様替をするものであるため、建築確認を受ける必要はない。

問19 建築基準法 重要度 A 正解 1

1 誤り。

地盤面下に設ける建築物は、道路内に又は道路に突き出して建築することができる（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。

2 正しい。

田園住居地域内においては、当該地域で生産された農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店で、2階以下かつ当該用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のものを建築することができる（建築基準法48条、同別表第二（ち）、同施行令130条の9の4）。

3 正しい。

用途地域の指定のない区域内においても、地方公共団体の条例で区域を指定して日影規制を適用することができる（建築基準法56条の2第1項、同別表第四）。

4 正しい。

建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他一定の基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない（建築基準法43条1項）。

問20 宅地造成規制法 正解2 重要度 B

1 誤り。宅地規制区域の指定の際、既に宅地造成工事が行われている場合、届出期間は、区域指定の日から「21日」以内である（宅地造成等規制法15条1項）。

2 正しい。都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な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16条2項）。

3 誤り。宅地造成工事規制区域内における宅地造成に関する工事については、造成主は当該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が、都市計画法の開発許可を受けており、当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事については、この限りではなく許可は不要である(宅地造成等規制法8条1項)。

4 誤り。都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の造成工事で許可が必要な工事について、許可を受けていないものについては、工事の施行の停止処分や当該宅地の使用の禁止又は制限などの監督処分をすることができる(宅地造成等規制法14条2・3項)。また、都道府県知事の許可を受けなかった場合には、6月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処せられる(宅地造成等規制法27条3号)。本肢は、罰則を科すことができないとしている点が誤っている。

問21 土地区画整理法 正解3 重要度 B

1 正しい。土地区画整理組合の設立に当たって事業計画を定めようとする者は、宅地以外の土地(公共施設の用に供されている国文は地方公共団体の所有する土地)を施行地区に編入しようとするときは、当該土地を管理する者の承認を得なければならない(土地区画整理法17条、7条、14条1項、2条6項)。

2 正しい。換地処分の公告があった場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行により変動があったときは、土地区画整理組合は、遅滞なく、その変動に係る登記を申請しなければならない(土地区画整理法107条2項)。

3 誤り。換地処分は、原則として、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事が完了した後において、遅滞なく、しなければならない。ただし、定款に別段の定めがある場合においては、土地区画整理組合は、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても換地処分をすることができる(土地区画整理法103条2項)。

4 正しい。土地区画整理組合は、換地処分をした場合においては、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない(土地区画整理法103条3項)。

問 22 重要度 B その他の法令 正解2

1 誤り。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によれば、土砂災害特別警戒区域内において、都市計画法上の開発行為で、当該開発行為における予定建築

物が高齢者等特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設等の用途であるものをしようとする者は、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(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10条)。

2 正しい。生産緑地法によれば、生産緑地地区内において宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更を行おうとする者は、原則として、市町村長の許可を受けなければならない(生産緑地法8条1項2号)。

3 誤り。特定都市河川浸水被害対策法9条によれば、特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、宅地等にするために行う土地の形質の変更であって、雨水の浸透を著しく妨げるおそれのあるものとして政令で定める規模以上のものをしようとする者は、「あらかじめ」、都道府県知事の「許可」を受けなければならない。

4 誤り。都市再生特別措置法88条によれば、立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法上の一定の開発行為を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、市町村長に届け出なければならない。

問23 正解4 印紙税 重要度 A

1 誤り。行政庁の公益認定を受けた公益社団法人又は公益財団法人は、公益目的事業を行うことを主たる目的としており、営利を目的とする法人ではない。したがって、収益事業であっても、公益法人が作成する受取書については、「営業に関しない受取書」として扱われるため印紙税が課されない(印紙税法5条、印紙税法別表第一課税物件表第17号文書非課税物件欄2)。

2 誤り。建物の賃貸借契約書には、印紙税が課されない。もともと、権利金等後日賃借人に返還されないものの受領文言の記載のあるものについては、賃借人が所持者となる場合は、売上代金に係る金銭の受取書に該当し、印紙税が課される(印紙税法別表第一課税物件表第17号文書課税物件欄1)。

3 誤り。課税文書に貼り付けた印紙を消印しなかった場合の過怠税は、その消印されていない印紙の額面金額に相当する金額となる(印紙税法20条3項)。なお、納付しなかった印紙税の額と当該印紙税額に100分の10の割合を乗じて計算した金額との合計額が過怠税の額となるのは、印紙税の納付をしていない旨の申出があり、かつ、その申出が過怠税の決定があるべきことを予知してされたものでないときである(印紙税法20条2項)。

4 正しい。抵当権の設定に関する契約書には、印紙税が課されない(印紙税法基本通達2条、13条)。

問24 不動産取得税 正解3 重要度 A

1 誤り。家屋を新築して譲渡することを業とする宅地建物取引業者は、家屋が新築された日から「1年」を経過しても、最初の使用又は譲渡が行われない場合、「1年」を経過した日に家屋の取得があったものとみなされて、その時点の所有者である当該宅地建物取引業者が、当該家屋に係る不動産取得税の納税義務を負う(地方税法73条の2第2項、地方税法附則10条の2第1項、地方税法施行令36条の2の2)。

2 誤り。不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあつては10万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては一戸につき23万円、その他のものにあつては一戸につき12万円に満たない場合においては、不動産取得税を課することができない(地方税法73条の15の2)。既存家屋を現状有姿で取得している本肢では、家屋の取得のうち、建築に係るもの「以外」に当たるため、その免税点は12万円である。したがって、当該家屋の課税標準額が12万円以上であれば、不動産取得税が課される。

3 正しい。宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準については、当該土地の価格の2分の1の額とする特例がある(地方税法附則11条の5第1項)。また、当該土地を取得した日から2年以内に、課税標準から1,200万円が控除される特例適用住宅を新築した場合には、当該土地の取得に係る不動産取得税の税額から一定額が減額される(地方税法73条の24第1項)。

4 誤り。耐震基準適合既存住宅に関して課税標準から一定額が控除されるのは、個人が自己居住用に取得する場合に限られる(地方税法73条の14第3項)。

問25 不動産鑑定評価基準 重要度 B 正解3

1 誤り。不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法、及び収益還元法に大別される(不動産鑑定評価基準総論7章1節)。鑑定評価の手法の施用に当たっては、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用すべきである(不動産鑑定評価基準総論8章7節)。

2 誤り。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(収益価格)を求める手法である。この手法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものには基本的にす

べて適用すべきものであり、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用されるものである(不動産鑑定評価基準総論7章1節IV1)。したがって、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産には適用されない。

3 正しい。不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえて価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである(不動産鑑定評価基準総論5章3節I)。

4 誤り。取引事例等は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集し、選択すべきであり、投機的取引であると認められる事例等適正さを欠くものであってはならない。しかし、取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る価格等に影響を及ぼしているときは適切に補正しなければならない(事情補正、不動産鑑定評価基準総論第7章第1節I 2.3)。したがって、鑑定評価に当たって必要とされる取引事例等は、特殊な事情の事例を補正して用いることもできる。

問26 報酬額の計算 正解2 重要度A

報酬額の計算については現行は $\times 1.08 \rightarrow 1.1$ に変更されています。

ア 売買の代理の依頼者から受領できる報酬の最高限度額は、媒介の場合の2倍である(報酬告示第3)。したがって、消費税の課税事業者Aの報酬限度額は、 $(6,000万円 \times 3\% + 6万円) \times 2 \times 1.08 = 401万7,600円$ となる。

イ 報酬限度額の計算は、本体価格(税抜き価格)を基礎にして行う(報酬告示第2)。したがって、土地代金を除いた建物代金(4,860万円)は、消費税等分を含んでいるので、 $4,860万円 \div 1.08 = 4,500万円$ を基礎として報酬計算を行うことになる。したがって、消費税の課税事業者Cの報酬限度額は、 $\{(7,000万円 + 4,500万円) \times 3\% + 6万円\} \times 1.08 = 379万800円$ となる。

ウ EはFとGの双方から媒介の依頼を受けているので、双方から媒介報酬を受領できる(報酬告示2)。したがって、合計額は媒介報酬の2倍となることから、消費税の課税事業者Eの報酬限度額は、 $(6,300万円 \times 3\% + 6万円) \times 2 \times 1.08 = 421万2,000円$ となる。以上を少ない順に並べると、イ・ア・ウとなり、肢2が正解となる。

なお、本間のA、C、Eの全員課税事業者であり、最後に1.08を掛けることは共通なので、消費税の上乗せ分を計算しなくても正解できる。そのような観点で解答しても構わない。

問 27 正解1 重要度 B

宅地建物取引業者は、他人が所有する宅地又は建物について、宅地建物取引業者ではない買主と自ら売主となる売買契約を締結してはならない(宅地建物取引業法33条の2本文)。

ただし、宅地建物取引業者が当該宅地又は建物を取得する契約(予約を含み、その効力の発生が条件に係るものを除く。)を締結しているときは、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1号)。ここでいう「その効力の発生が条件に係るもの」とは、いわゆる「停止条件」のことである。したがって、宅地建物取引業者が所有者と契約を締結している場合であっても、その契約に停止条件が付されている場合は、宅地建物取引業者ではない買主と売買契約を締結してはならない。以上を前提に各肢を検討する。

1 違反する。売主 A が宅地建物取引業者で、買主 C が宅地建物取引業者ではないので、A は B の所有する建物について売買契約を締結してはならない。なお、B が宅地建物取引業者であるか否かは影響しない。

2 違反しない。売主 A は宅地建物取引業者ではないので、他人物売買の制限は適用されない。

3 違反しない。売主 A は宅地建物取引業者ではないので、他人物売買の制限は適用されない。

4 違反しない。買主 C が宅地建物取引業者であるときには、他人物売買の制限は適用されないので、売買契約を締結することができる(宅地建物取引業法 78 条 2 項)。

問28 業務上の規制 正解4 重要度 A

1 正しい。宅地建物取引業の免許を受けていない者は宅地建物取引業を営んではならない(宅地建物取引業法12条1項)。これに違反すると、3年以下の懲役もしくは300万円以下の罰金に処せられ、又はこれを併科されることがある(宅地建物取引業法79条2号)。宅地建物取引業者が法人である場合は、法人である宅地建物取引業者に1億円以下の罰金の刑が科されることがある(宅地建物取引業法84条1号)。また、宅地建物取引業の免許を受けていない者は、宅地建物取引業を営む旨の表示をしてはならない(宅地建物取引業法12条2項)。これに違反すると、100万円以下の罰金に処せられることがある(宅地建物取引業法82条2号)。

2 正しい。宅地建物取引業者は、その相手方に対して契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境について誤解させるべき断定的判断を提供してはならない(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)。そして、この規制には過失による免責規定はない。

3 正しい。宅地建物取引業者は、その相手方に対して契約に係る重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げてはならない(宅地建物取引業法47条1号)。これに違反した者は、2年以下の懲役もしくは300万円以下の罰金に処し、又は両者を併科されることがある(宅地建物取引業法79条の2)。さらに、法人の代表者等が違反行為をしたときは、法人に対しても所定の罰金刑が科されることがある(宅地建物取引業法84条1号)。

4 誤り。宅地建物取引業者は、その業務に関して、相手方等に対し、手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為をしてはならない(宅地建物取引業法47条3号)。したがって、Aは、手付金を貸し付けて、契約の締結を誘引してはならない。これは買主が宅地建物取引業者であるか否かは影響しない。

問29 重要度 A 監督処分・罰則 正解3

1 誤り。免許権者は、その免許を受けた宅地建物取引業者が免許を受けてから1年以内に事業を開始せず、又は引き続いて1年以上事業を休止したときはその免許を取り消さなければならない(宅地建物取引業法66条1項6号)。これは正当な有無により影響を受けない。

2 誤り。免許権者は、その免許を受けた宅地建物取引業者の事務所の所在地を確知できないとき、又はその免許を受けた宅地建物取引業者の所在を確知できないときは、官報又は当該都道府県の公報でその事実を公告し、その公告の日から30日を経過しても当該宅地建物取引業者から申出がないときは、当該宅地建物取引業者の免許を取り消すことができる(宅地建物取引業法67条1項)。「30日」であって「2週間」ではない。

3 正しい。宅地建物取引業者が禁錮以上の刑に処せられたときは、欠格要件に該当するので、免許権者は免許を取り消さなければならない(宅地建物取引業法66条1項1号、5条1項3号)。

4 誤り。聴聞の通知を受けた宅地建物取引業者が、聴聞の期日に出頭しないときであっても、免許権者は、聴聞を行わないで処分をすることはできない(宅地建物取引業法69条1項)。

問30 宅地建物取引士 重要度 A 正解4

1 誤り。宅地建物取引士資格試験に合格した者で、2年以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたもの(登録実務講習の修了)は、登録欠格事由に該当しなければ、当該試験を行った都道府県知事(甲県知事)の登録を受けることができる(宅地建物取引業法 18 条 1 項、19 条 1 項)。

2 誤り。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ので、これがない以上説明ができない。しかし、宅地建物取引士証を亡失した場合、その再交付を申請するかどうかは自由である(宅地建物取引業法 35 条 4 項、同施行規則 14 条の 15 第 1 項)。

3 誤り。宅地建物取引士資格登録簿の登載事項に変更(住所等の変更)があったときは、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)。

4 正しい。宅地建物取引士証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事が国土交通省令の定めるところにより指定する講習で交付の申請前 6 月以内に行われるものを受講しなければならない。なお、試験に合格した日から 1 年以内に宅地建物取引士証の交付を受けようとする者又は登録の移転とともに宅地建物取引士証の交付を受けようとする者については、受講は不要である(宅地建物取引業法 22 条の 2 第 2 項)。

問31 自ら売主規制総合 正解2 重要度 A

ア 違反しない。買主も宅地建物取引業者である場合、自ら売主制限の規定は適用されない(宅地建物取引業法 78 条 2 項)。なお、買主が宅地建物取引業者ではない場合、瑕疵担保責任の期間について、「引渡しの日から2年以上」となるような特約であれば定めることができる(宅地建物取引業法40条1項)。

イ 違反する。宅地建物取引業者は、買主からクーリング・オフされた場合、契約の解除に伴う損害賠償や違約金の支払を請求することはできない(宅地建物取引業法 37 条の 2 第 1 項)。

ウ 違反しない。損害賠償の予定額を定めなかった場合、実際に生じた損害額を証明すれば、その額を損害賠償金として受領できる。なお、買主が宅地建物取引業者ではない場合、債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額と違約金の合計額が代金の20%を超える定めをすることはできず、これに反する特約は代金の20%を超える部分について無効となる(宅

地建物取引業法38条)。しかし、本肢の場合、損害賠償額の予定をしなかった場合であるので、この規制を考える必要はない。

エ 違反する。宅地建物取引業者は、自ら売主として、買主が宅地建物取引業者ではない者との売買契約を締結して、手付金を受領する場合、代金の20%を超える額の手付金を受領することはできない(宅地建物取引業法39条1項)。手付金等保全措置を講じたか否かは影響しない。

以上より、宅地建物取引業法に違反するものはイとエの二つであり、肢2が正解となる。

問32 営業保証金 正解4 重要度 A

1 誤り。案内所については、専任の宅地建物取引士を設置する義務があるか否か(契約行為等を行うか否か)を問わず、営業保証を供託する必要はない。

2 誤り。宅地建物取引業者と宅地建物取引に関し取引をした者(宅地建物取引業者を除く。)は、その取引により生じた債権に関し宅地建物取引業者供託した営業保証金にて、その債権の弁済を受ける権利を有する(宅地建物取引業法27条1項)。この点、電気工事の工事請負代金債権は宅地建物取引業に関する取引により生じた債権にはあらず、当該電気工事業者は、営業保証金からその弁済を受ける権利を有しない。

3 誤り。宅地建物取引業者、その主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合において金銭のみをもって営業保証供託しているときは営業保証金を供託している供託所に対し、遅滞なく、移転後の主たる事務所最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求し、その他のときは遅滞なく、営業保証金を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に新たに供託しなければならない(宅地建物取引業法29条1項)。有価証券(国債証券)をもって営業保証金の供託をしている場合には、保管替えをすることはできない。

4 正しい。宅地建物取引業者は、営業保証金が還付され、営業保証金の不足額を供託したときは、供託書の写しを添附して、2週間以内に、その旨を免許権者である国土交通大臣又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28条2項)。

問33 重要事項説明書 正解2 重要度 A

1 正しい。一つの取引に複数の宅地建物取引業者が関与して契約を成立させた場合でも、一の重要事項説明書を共同で作成することができる。そして、この場合には、契約に関与した宅地

建物取引業者は、共同で作成した重要事項説明書に、それぞれの宅地建物取引士をして記名押印をさせなければならない(宅地建物取引業法35条1項、5項)。

2 誤り。一つの取引に複数の宅地建物取引業者が関与して契約を成立させた場合には、本来はそれぞれの宅地建物取引業者が重要事項説明書を作成し、それぞれが宅地建物取引士に重要事項説明をさせる義務を負う(宅地建物取引業法35条1項)が、重要事項説明は一の宅地建物取引士が代表して行うことができる。しかし、代表して行わなければならないわけではない。

3 正しい。調査・記入を担当したのはAであったとしても、Cにも重要事項説明義務があるのだから、その内容の誤りに対する責任は免れない。したがって、重要事項説明義務違反として、AだけでなくCも指示処分の対象となりうる。

4 正しい。一つの取引に複数の宅地建物取引業者が関与して契約を成立させた場合でも、宅地建物取引士証の提示まで同じ方法で行わなければならないとする規定はない。

問34 業務上の規制 正解1 重要度 A

1 誤り。宅地建物取引業者が自ら売主となる売買契約に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであっても、相手方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる(宅地建物取引業法39条2項)。

2 正しい。宅地建物取引業者は、事務所ごとに従業者名簿を備えなければならない、取引の関係者から請求があったときは、その従業者名簿を閲覧させなければならない(宅地建物取引業法48条3項、4項)。

3 正しい。宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の専任媒介契約を締結したとき、目的物に関する一定事項を指定流通機構に登録しなければならない(宅地建物取引業法34条の2第5項)。そして、登録をした宅地又は建物の売買又は交換契約が成立したときは、遅滞なく、その旨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)。この通知を怠ったときは指示処分を受けることがある(宅地建物取引業法65条1項)。

4 正しい。宅地建物取引業者は、正当な理由がある場合を除いて、業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならず、この義務は従業者についても同様である(宅地建物取引業法45条、75条の3)。また、この従業者に対する義務は、専任の宅地建物取引士であるか否かにかかわらない。

問35 事務所等 正解3 重要度 A

ア 誤り。事務所とは、本店、支店その他の政令で定めるものをいう(宅地建物取引業法3条1項)。そして、ここでいう政令で定めるものとは、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くものである(宅地建物取引業法施行令1条の2第2号)。

イ 誤り。従業者名簿は、それぞれの事務所ごとに作成して備え付ければ足り、主たる事務所に一括して備え付ける必要はない(宅地建物取引業法48条3項)。

ウ 誤り。宅地建物取引業者は、成年者である専任の宅地建物取引士を、事務所においては、業務に従事する者の5名に1名以上の割合で、また、その他一団の宅地建物の分譲を行う案内所など国土交通省令で定める場所においては、少なくとも1名置かなければならない(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3)。これに抵触することとなった場合には、2週間以内に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3項) 30日以内ではない。

エ 正しい。宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引があったつど、一定事項を記載しなければならない(宅地建物取引業法49条)。なお、帳簿については、一定期間の保存義務が課されている(宅地建物取引業法施行規則18条3項)。

以上より、誤っているものはア、イ、ウの三つであり、肢3が正解となる。

問36 免許 正解1 重要度 A

ア 誤り。法人である宅地建物取引業者が吸収合併により消滅した場合、その一般承継人は、当該宅地建物取引業者が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76条)。本肢においては、法人である宅地建物取引業者 A 社は吸収合併により消滅したが、その一般承継人となる宅地建物取引業者でない存続会社 B 社は、A 社が締結した宅地又は建物の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。

イ 正しい。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ませてはならない(宅地建物取引業法13条1項)。このことは、たとえ名義を貸す相手が免許を受けている

としても同様である。したがって、本肢において、宅地建物取引業者 C は、自己の名義をもって宅地建物取引業者 D に宅地建物取引業を営ませることはできない。

ウ 誤り。都道府県知事は、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が、当該都道府県の区域内における業務に関し、一定の規定に反した場合、指示処分をすることができる(宅地建物取引業法65条3項)。この場合において、当該指示処分をした都道府県知事は、遅滞なく、その旨を、当該宅地建物取引業者の免許権者である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)。本肢においては、乙県知事から甲県知事に対し、遅滞なく、指示処分をした旨を通知するのであり、指示処分を受けた宅地建物取引業者が自ら30日以内に届出をするのではない。

エ 誤り。甲県知事免許を有する者が、甲県の事務所を廃止し、乙県で新たに事務所を設置する場合には、乙県知事へ免許換えをしなければならない(宅地建物取引業法7条1項2号)。しかし、事業を廃止するわけではないので、甲県知事へ廃業の届出を行う必要はない(宅地建物取引業法11条1項5号参照)。

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37 宅地建物取引士 正解2 重要度 A

1 誤り。宅地建物取引士の登録を受けている者は、当該登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事し、又は従事しようとするときは、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、当該登録をしている都道府県知事を経由して、登録の移転を申請することができる(宅地建物取引業法19条の2)。しかし、単に住所を変更しただけでは、登録の移転を申請することはできない。

2 正しい。都道府県知事は、不正の手段によって試験を受け、又は受けようとした者に対しては、合格の決定を取り消し、又はその試験を受けることを禁止することができる。さらに、その処分を受けた者に対し、情状により、3年以内の期間を定めて試験を受けることができないものとする(宅地建物取引業法17条)。

3 誤り。宅地建物取引士は、事務禁止の処分を受けたときは、速やかに、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなければならない(宅地建物取引業法22条の2第7項)。処分をした知事ではない。そして、この義務に違反した者は、10万円以下の過料に処せられる(宅地建物取引業法86条)。

4 誤り。宅地建物取引士資格登録簿には、従事する宅地建物取引業者の専任の宅地建物取引士であるか否かは記載しない(宅地建物取引業法18条2項、同施行規則14条の2第1項5号参照)。

問38 37条書面 重要度 A 正解4

1 誤り。宅地建物取引業者は、宅地建物取引士をして、37条書面に記名押印させなければならないが、重要事項を説明した宅地建物取引士である必要はない(宅地建物取引業法37条3項)。

2 誤り。37条書面は、買主が宅地建物取引業者であっても交付を省略することはできない(宅地建物取引業法37条1項)。

3 誤り。宅地建物取引業者は、37条書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない(宅地建物取引業法37条3項)。複数の宅地建物取引業者が共同で作成する場合は、それらの宅地建物取引士にも当該書面に記名押印させなければならない。

4 正しい。宅地建物取引業者は、37条書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない(宅地建物取引業法37条3項)。しかし、37条書面の作成及び交付は、宅地建物取引士が行う必要はなく、記名押印するのが宅地建物取引士であればよい。

問39 営業保証金・保証協会 正解3 重要度 A

ア 正しい。宅地建物取引業者であった者が営業保証金の取戻しをしようとする場合、官報に一定の事項を公告しなければならず、当該公告をしたときは、遅滞なく、その旨を免許権者に届け出なければならない(宅地建物取引業者営業保証金規則7条3項)。

イ 誤り。保証協会は、その社員である宅地建物取引業者から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(宅地建物取引業法64条の7第1項)。営業保証金の額に相当する額の弁済業務保証金を供託するのではない。

ウ 正しい。宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等(宅地建物取引業者に該当する者を除く。)に対して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、営業保証金を供託している供託所及びその所在地について説明をするようにしなければならない(宅地建物取引業法35条の2)。相手方 B は、宅地建物取引業者であるのでこの説明は不要である。

エ 正しい。保証協会は、弁済業務保証金準備金を弁済業務保証金に充てて、なお不足するときは、その不足額に充てるため、全社員に対し、弁済業務保証金分担金の額に応じ、特別弁済業務保証金分担金を納付すべきことを通知しなければならない(宅地建物取引業法64条の12第3項)。この通知を受けた社員は、通知を受けた日から「1か月以内」に、特別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(宅地建物取引業法64条の12第4項)、納付しないときは社員の地位を失う(宅地建物取引業法64条の12第5項、64条の10第3項)。

以上より、正しいものは、ア、ウ、エの三つであり、肢3が正解となる。

問40 37条書面 正解2 重要度 A

1 誤り。37条書面には代金の額を記載しなければならない(宅地建物取引業法37条1項3号)。この場合消費税等相当額は、代金の額の一部となるものであり、かつ、代金に係る重要な事項に該当するので、代金の額の記載に当たっては、当該売買につき課されるべき消費税等相当額を明記する必要がある(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方「その他の留意すべき事項」2)。

2 正しい。宅地又は建物の売買契約をした場合において、契約の解除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7号)。なお、金銭の貸借のあっせんについては、定めがある場合に一定事項を記載すればよい。本肢のように、住宅ローンのあっせんの予定がなければ、37条書面に記載する必要はない。

3 誤り。宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任についての定めがあるときは、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11号)。

4 誤り。物件の引渡しの時期は、37条書面の必要的記載事項であるため、その記載を省略することはできない(宅地建物取引業法37条1項4号)。

問41 重要事項説明書 重要度 A 正解1

1 誤り。宅地建物取引業者は、建物の賃借の媒介の場合、当該建物(昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものを除く。)が建築物の耐震改修の促進に関する法律4条1項に基づく一定の者が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容を借主に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)。本肢では、昭和58年5月に新築工事に着手しているため、説明する必要はない。

2 正しい。建物の売買の媒介の場合、住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する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(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)。一方、住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価を受けた既存住宅であるときは、設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況として、住宅の品質確保の促進等に関する法律6条3項に基づき交付された既存住宅に係る建設住宅性能評価書の保存の状況について説明する必要がある(宅地建物取引業法35条1項6号の2口、同施行規則16条の2の3第6号口)。

3 正しい。建物の売買の媒介の場合、当該建物が既存住宅であるときは、建物状況調査(実施後1年を経過していないものに限る。)を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果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6号の2イ、同施行規則16条の2の2)。しかし、宅地建物取引業者は、その内容について、原則として、責任を負わない(国土交通省 改正宅地建物法に関するQ&A 4-4①)。

4 正しい。宅地建物取引業者は、建物の売質の媒介をする場合において、当該建物について、石綿の使用の有無の調査結果が「記録されている」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4号)。本肢は、石綿が使用されていない旨の調査結果が記録されているので、その内容を買主に説明しなければならない。

問42 業法上の規制 重要度 A 正解3

1 誤り。宅地建物取引業者は、注文を受けたときは、遅滞なく、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)。注文を受けたときに遅滞なく行う必要があり、売買契約成立後遅滞なく行うものではない。

2 誤り。宅地建物取引業者から注文を受けたときでも、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項参照)。自ら売主規制等の一定の規定は相手方が宅地建物取引業者である場合は例外的に適用されないが、取引態様の別の明示義務はこの例外には該当しない。

3 正しい。肢1で述べたとおり、宅地建物取引業者は、注文を受けたときは、遅滞なく、取引態様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)。「取引態様の別を明示した広告を見た」「取引態様の問合せがなかった」等は明示義務の要否に影響しない。

4 誤り。本肢は「自ら売主」のケースである。自ら売主も取引の一態様なので、その旨を明示しなければならない(業法34条2項)。

問43 媒介契約 重要度 A 正解4

1 誤り。宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、所定の事項を記載した書面、いわゆる媒介契約書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない(宅地建物取引業法34条の2第1項)。媒介契約書面に記名押印するのは宅地建物取引業者であり、宅地建物取引士ではない。

2 誤り。媒介契約書面には報酬に関する事項を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7号)。なお、報酬の具体的な金額は売買価額によって決まるので、媒介契約書面には「売買価額の○○%」等と記載することになる。

3 誤り。専属ではない専任媒介契約であっても、専属専任媒介契約であっても、その有効期間は3カ月を超えることはできず、これより長い期間を定めても、3カ月に短縮される(宅地建物取引業法34条の2第3項)。この有効期間は、3カ月以内の期間を定めて更新することができるが、そのためには依頼者の申出が必要である(宅地建物取引業法34条の2第4項)。したがって、依頼者Bの更新拒絶の申出がないときは、媒介契約は更新されたものとみなされるとする本肢は誤り。

4 正しい。宅地建物取引業者は、契約の相手方を探索するため、専属ではない専任媒介契約であれば契約の締結日から7日(休業日数は算入しない)以内、専属専任媒介契約であれば契約の締結日から5日(休業日数は算入しない)以内に、所定の事項を、国土交通大臣が指定する者(指定流通機構)に登録しなければならない(宅地建物取引業法34条の2第5項、同施行規則15条の10第1項)。

問44 免許 重要度 A 正解2

ア 誤り。免許の有効期間満了後も引き続き宅地建物取引業を営もうとする者は、免許の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に免許申請書を提出しなければならない(宅地建物取引業法3条3項、同施行規則3条)。

イ 正しい。不正手段により免許を受けた等一定の事由に該当し、免許取消処分 of 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廃業の届出をした者で、当該届出の日から5年を経過しないものは、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2号の2)。

ウ 誤り。業務停止処分に違反したとして免許取消処分を受けた者が法人である場合、その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、その法人の役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。)であった者で、その取消しの日から5年を経過しないものは、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2号かっこ書)。本肢における政令で定める使用人は、役員とはいえず、また、役員と同等以上の支配力を有しないのであるから、免許を受けることができる。

エ 正しい。国土交通大臣又は都道府県知事は、免許(免許の更新を含む。)に条件を付し、及びこれを変更することができる(宅地建物取引業法3条の2第1項)。もっとも、この条件は、宅地建物取引業の適正な運営並びに宅地及び建物の取引の公正を確保するため必要な最小限度のものに限り、かつ、当該免許を受ける者に不当な義務を課することとならないものでなければならない(宅地建物取引業法3条の2第2項)。以上より、誤っているものはアとウの二つであり、肢2が正解となる。

問 45 正解 4 重要度 B 住宅瑕疵担保履行法

ア 誤り。買主が宅地建物取引業者である場合、資力確保措置を講ずる義務はない(住宅瑕疵担保履行法2条6項2号口かっこ書)。

イ 誤り。住宅瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅を自ら売主として販売する宅地建物取引業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約であり、当該新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間にわたって有効であるものでなければならない(住宅瑕疵担保履行法2条6項4号)。

ウ 誤り。新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない(住宅瑕疵担保履行法 13 条)。「基準日の翌日から起算」するのであって、「基準日から起算」するものではない。

エ 誤り。宅地建物取引業者が資力確保措置を講ずる義務を負うのは、自ら売主として新築住宅を販売する場合である(住宅瑕疵担保履行法 11 条 1 項、2 項)。新築住宅の売買の媒介をする場合は資力確保措置を講ずる義務を負わない。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。

問題 46 重要度 A 正解 3 独立行政法人住宅金融支援機構

1 誤り。高齢者向け返済特例制度は、機構が融資を行うにあたって設けられている制度であり、民間金融機関の住宅ローンについて設けられている制度ではない(独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書 24 条 4 項、機構ホームページ「高齢者向け返済特例制度について」)。

2 誤り。主務大臣は、災害の発生、経済事情の急激な変動その他の事情が生じた場合において、国民の居住の安定確保を図るために金融上の支援を緊急に行う必要があると認めるときは、機構に対し、業務に関し必要な措置をとることを求めることができる。機構は、主務大臣から、かかる求めがあったときは、正当な理由がない限り、その求めに応じなければならない(独立行政法人住宅金融支援機構法 15 条)。

3 正しい。機構は、民間金融機関の行う住宅ローン貸出に伴う損害を填補する住宅融資保険業務を行っている(独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 1 項 3 号)。

4 誤り。機構は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 19 条の規定による登録住宅の「改良」(登録住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したことのある建築物の改良を含む。)に必要な資金を貸し付けることができる(独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 2 項 2 号)。しかし、登録住宅の建設に必要な資金の貸付けは行うことができない。

問 47 正解 4 重要度 A 不動産の表示に関する規制

1 誤り。新築分譲マンション販売価格でそのすべての住戸の価格を示すことが困難であるときは、1 戸あたりの最低価格、最高価格及び最多価格帯並びにこれに属する戸数を表示しなければならない。しかし、この場合において、販売戸数が 10 戸未満であるときは、最多価格帯の表示を省

略することができる(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 10 条 39 号)。

2 誤り。 建物をリフォーム又は改築したことを表示する場合は、そのリフォーム等の内容及び時期を明示しなければならない(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 10 条 21 号)。

3 誤り。 地目は、登記簿に記載されているものを表示しなければならないが、この場合において、現況の地目と異なるときは、現況の地目を併記しなければならない(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 10 条 19 号)。

4 正しい。 遮音、断熱等を目的とした建築部材自体の性能を表示する場合において、実際の住宅内における遮音、断熱性能等がその構造等から当該部材自体の性能とは異なる可能性がある場合には、その旨を表示しなければならない(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 10 条 18 号)。

第48問 重要度 A 正解 3 統計

1 誤り。

住宅地・商業地ともに上昇した。

令和 2 年地価公示によると、平成 31 年 1 月以降の 1 年間の地価変動率は、全国平均では、住宅地は前年比 0.8%増と 3 年連続の上昇となりました。また、商業地についても前年比 3.1%増と 5 年連続の上昇となりました。→令和 2 年地価公示

2 誤り。

土地取引件数は、横ばいで推移した。

令和 2 年版土地白書によると、土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、令和元年の全国の土地取引件数は約 131 万件となり、横ばいで推移しています。→令和 2 年版土地白書

3 正しい。

持家、分譲住宅は増加、貸家は減少した。

建築着工統計によれば、平成 31 年 1 月から令和元年 12 月までの新設住宅着工戸数は、①持家は前年比 1.9%増、②分譲住宅は前年比 4.9%増、③貸家は前年比 13.7%減となりました。→建築着工統計(令和元年計)

4 誤り。

不動産業の売上高経常利益率は、10%超で推移している。

平成 30 年度法人企業統計によれば、平成 26 年度から平成 30 年度の不動産業の売上高経常利益率は 12.6%→10.9%→12.4%→14.0%→11.1%と推移しており、いずれも 10%を超えています。→平成 30 年度法人企業統計

問題 49 正解 4 重要度 B 土地

- 1 适当。埋立地とは、他から運んできた埋め立て陸地にし地形であるそのため排水は非常に悪く、地盤は軟弱で地震が発生した際には液状化現象が生じるおそれもある。
- 2 适当。崖錐堆積物は、一般的に透水性が高く基盤付近が水の通り道となって、そこをすべり面とした地すべりが生じやすい。
- 3 适当。土石流とは、山腹の斜面溪床に堆積していた岩層が多量の水を含んで流動する現象をいう。土石流は、断層面周辺部分地層強度が著しく低下する所で発生しやすく、急勾配の溪流に多量の不安定な堆積がある流域内で豪雨に伴う斜面崩壊の危険性の大きい場所に起こりやすい。
- 4 不适当。深層崩壊とは、山崩れ崩れ斜面崩壊うち、すべり面が表層崩壊よりも深部で発生し、表土層だけでなく深層地盤までもが崩壊土塊となる比較的規模の大きな崩壊現象をいう。本肢の記述は、表層崩壊に関する内容である。

問題50 正解2 重要度 A 建物

- 1 适当。木材は、含水率が大きいと腐りやすく、また虫害を受けやすい。含水率は15%以下が望ましい。
- 2 不适当。コンクリートの引張強度は、圧縮強度より小さく、鉄筋の引張強度は、圧縮強度より大きい。
- 3 适当。鋼の中に含まれている炭素含有量が多いと、引っ張り強さや硬さが増大する。しかし、炭素含有量が多いと伸びが減少し、もろく加工性も悪くなるため、鉄骨造では、一般に炭素含有量が少ない鋼が用いられる。
- 4 适当。鉄筋と普通コンクリートの熱膨張率はほぼ等しいので、温度上昇によりともに膨張し、温度下降によりともに収縮する。このため、コンクリートと中の鉄筋にはズレが生じにくく、安定している。