

【問 1】 正解 1

- 1 正しい。成年被後見人がした法律行為は、事理弁識能力がある状態で行われたときでも、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、取り消すことができない（民法 9 条）。
- 2 誤り。未成年者が婚姻したときは、成年に達したものとみなされるため（民法 753 条）、その行為を取り消すことはできない。
- 3 誤り。本人以外の者の請求により補助開始の審判をするには、本人の同意がなければならない（民法 15 条 2 項）。
- 4 誤り。制限行為能力者が行為能力者であることを相手方に信じさせるため詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができない（民法 21 条）。

【問 2】 正解 1

- 1 正しい。A B 間に権利移転はないので B は無権利者であり、また、B 名義の登記があっても登記に公信力はない以上、B からの譲受人 C は無権利者である。したがって、A は C に対して所有権を主張することができる。
- 2 誤り。虚偽表示の無効は善意の第三者に対抗することができない（民法 94 条 2 項）。この第三者が保護されるためには、善意であれば足り、登記を具備することを要しない（判例）。したがって、A は、D が所有権移転登記を備えていなくても、D に対して所有権を主張することができない。
- 3 誤り。解除権者と解除後の第三者との関係は、二重譲渡類似の関係とみて、対抗問題で決する（判例）。したがって、A は、登記を先に復帰させなければ、E に対して所有権を主張することができない。
- 4 誤り。強迫による意思表示の取消しは、詐欺による取消しの場合と異なり、善意の第三者にも対抗することができる（民法 96 条 3 項反対解釈）。したがって、F が悪意である場合に限らず、善意である場合でも、A は F に対して所有権を主張することができる。

【問 3】 正解 3

- 1 誤り。代理人自らが契約の当事者となる場合を自己契約といい、原則として無効である（無権代理となる）（民法 108 条）。したがって、A は原則として甲土地の所有権を取得することができない。
- 2 誤り。当事者双方の代理人となって契約を締結することを双方代理といい、原則として無効である（無権代理となる）（民法 108 条）。したがって、C は原則として甲土地の所有権を取得することができない。
- 3 正しい。無権代理行為後、本人が死亡して、無権代理人が単独で本人を相続した場合、無権代理行為は当然に有効となる（判例）。したがって、D は当然に甲土地の所有権を取得する。
- 4 誤り。無権代理行為後、無権代理人が死亡して、本人が単独で無権代理人を相続した場合であっても、本人は無権代理行為の追認を拒絶することができる（判例）。したがって、E が当然に甲土地の所有権を取得するとはいえない。

【問 4】 正解 4

- 1 誤り。抵当権者は、抵当目的物の賃貸料に対して、物上代位することができる（民法 372 条、304 条、判例）。しかし、私的自治の原則により、抵当目的物に関する賃貸借契約を解除する権限はない。
- 2 誤り。C への甲建物の引渡しは B の抵当権登記に後れる以上、C の賃借権は当該抵当権に対抗することができない（民法 177 条、借地借家法 31 条 1 項）。したがって、C は、競落人 D に対して甲建物の賃借権を主張することができない。
- 3 誤り。B E 間で抵当権の順位の変更（民法 374 条）をしたり、B から E へ抵当権の順位の譲渡（民法 376 条）をすることにより、E が B に優先して債権全額を回収することが可能になる。
- 4 正しい。建物賃借権は、賃借権の登記がなくても、引渡しを受けていれば、第三者に対抗することができる（借地借家法 31 条）。そして、対抗力ある賃貸借の継続中に賃貸建物が譲渡された場合、賃貸人たる地位は新所有者に承継される（判例）。したがって、C は、F が A C 間の賃貸借契約を承継したとして、F に対して賃借権を主張することができる。

【問 5】 正解 4

- 1 誤り。詐害行為取消権を行使するためには、被保全債権が詐害行為前に発生済みであることが必要だが（判例）、詐害行為時点において履行期が到来している必要はない。
- 2 誤り。詐害行為取消権を行使するためには、受益者（本選択肢の C）も債権者を害することを知っている必要がある（民法 424 条 1 項ただし書）。
- 3 誤り。債務者が生活費等有用の資に充てるために売却した場合を除き、不動産を売却して消費・隠匿しやすい金銭に換えることは、共同担保の効力を弱めることから、たとえ相当の対価を得ている場合であっても、不動産の売却は原則として詐害行為にあたる（判例）。
- 4 正しい。詐害行為取消権は、取消債権者に対する優先弁済を認めるものではないので、直接取消債権者に所有権移転登記をすることは認められない（判例、民法 425 条参照）。

【問 6】 正解 2

- 1 誤り。連帯債務者の 1 人に対して債務の免除をした場合、他の連帯債務者は、免除を受けた者の負担部分について債務を免れるので（民法 437 条）、B および C に関する記述は正しい。他方、主たる債務者が債務の免除を受けたときは、連帯保証人は全額の債務を免れるが、連帯保証人が債務の免除を受けたときは主たる債務に影響はないので、F に対して債務を免除しても、主たる債務者である E は債務を免れない。
- 2 正しい。連帯債務者の 1 人に対する履行の請求は、他の連帯債務者に対しても効力を生ずるので（民法 434 条）、B および C に関する記述は正しい。他方、主たる債務者に対する履行の請求は連帯保証人にも効力が及び（民法 457 条 1 項）、連帯保証人に対する履行の請求も主たる債務者に効力が及ぶので（民法 458 条、434 条）、E および F に関する記述も正しい。
- 3 誤り。連帯債務者の 1 人について消滅時効が完成した場合、他の連帯債務者は、時効が完成した者の負担部分について債務を免れるので（民法 439 条）、B および C に関する記述は正しい。他方、主たる債務につき時効が完成したときは、連帯保

証人は全額の債務を免れるが、連帯保証債務につき時効が完成しても主たる債務に影響はないので、F につき時効が完成しても、E は債務を免れない。

- 4 誤り。連帯債務者の 1 人に無効原因があっても、他の連帯債務者の債務に影響はないので（民法 433 条）、B および C に関する記述は正しい。他方、連帯保証契約に無効原因があっても主たる債務に影響はないが、主たる債務につき無効原因がある場合、連帯保証債務は成立しないので、D E 間に無効原因があるときは、F は連帯保証債務を負わない。

【問 7】 正解 3

- 1 正しい。物を無償で借り受ける使用貸借人も、有償で借り受ける賃借人も、借り受けた当該特定物を返還する義務を負っている。そして、特定物の引渡義務を負う者は、引渡しをするまでは、物の保存に関して善良な管理者としての注意義務を負う（民法 400 条）。
- 2 正しい。委託の受任者は、報酬を受けるか否かにかかわらず、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負う（民法 644 条）。
- 3 誤り。無報酬で寄託を受ける商人ではない受寄者は、自己の財産に対するのと同一の注意をもって寄託物を保管すれば足りるが（民法 659 条）、報酬を受けて寄託を受ける受寄者は特定物の引渡義務を負う者として、善良な管理者の注意をもって寄託物を保管しなければならない（民法 400 条）。なお、商人がその営業の範囲内において寄託を受けたときは、無報酬であっても善良な管理者の注意をもって寄託物を保管しなければならない（商法 593 条）。
- 4 正しい。相続人は、その固有財産におけるのと同一の注意をもって相続財産を管理しなければならない（民法 918 条 1 項本文）、後に相続を放棄した場合であっても、放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまでは、同様の注意義務を負う（民法 940 条 1 項）。

【問 8】 正解 3

- 1 正しい。法律上の利害関係を有する第三者は、債務者の意思に反するときであっても、弁済をす

ることができる（民法 474 条、判例）。本判決文によれば、借地上の建物賃借人は地代の弁済について法律上の利害関係を有すると解しているので、借地上の建物賃借人は借地人の意思に反しても、地代を弁済することができる。

- 2 正しい。借地上の建物賃借人は、有効に地代を弁済ことができ、債権者である土地賃貸人が、その受領を拒んだときは、地代を供託することができる（民法 494 条）。
- 3 誤り。代物弁済は契約であり、債権者の承諾がなければすることができないので（民法 482 条）、土地賃貸人の意思に反して、代物弁済をすることはできない。
- 4 正しい。借地上の建物賃借人の弁済がある以上、地代支払いについて債務不履行は認められないので、土地賃貸人は借地契約を解除することはできない。

【問 9】 正解 1

- 1 誤り。宅建業者が自ら売主となり、買主が宅建業者ではない不動産の売買契約においては、瑕疵担保責任を一切負わない旨の特約は、民法の規定よりも買主にとって不利になるため無効である（業法 40 条）。この特約が無効になる場合、民法の規定が適用されるため、A は、B が瑕疵を発見してから 1 年間担保責任を負わなければならない（民法 570 条、566 条 3 項）。
- 2 正しい。売買目的物に存在した抵当権の実行によって買主がその所有権を失った場合、買主の善意・悪意を問わず、契約を解除することができる（民法 567 条 1 項）。
- 3 正しい。瑕疵担保責任を追及する場合には、瑕疵を知ってから 1 年以内にその責任を問う意思を裁判外で明確に告げれば足り、その期間内に訴訟を提起することまでは要しない（判例）。
- 4 正しい。瑕疵担保責任について特約を締結したときであっても、売主が知っていたにもかかわらず買主に告げなかった瑕疵については、責任を免れることはできない（民法 572 条）。したがって、損害賠償請求権が時効消滅しない限り、B は損害賠償を請求することができる。

【問 10】 正解 1

- 1 誤り。何らの合意もない場合や抽象的な合意では、通常損耗の原状回復費用を賃借人の負担とすることはできないと解されているが、補修費用を負担すべき通常損耗の範囲が具体的に明記されているなど、その旨の特約が明確に合意されているような場合には、通常損耗に関する原状回復費用を賃借人に負担させることも可能である（判例）。
- 2 正しい。対抗力ある建物賃貸借契約の存続中に、建物の所有権が譲渡された場合、賃借人の同意がなくても賃貸人の地位が移転し、それに伴い敷金も存在する限度において、その権利義務関係が新所有者に承継される（判例）。
- 3 正しい。賃借権が適法に譲渡された場合であっても、敷金の権利義務関係の承継について特約がない限り、原則として敷金の権利義務関係は新賃借人に承継されない（判例）。
- 4 正しい。賃料債権について物上代位による差押えがあった場合であっても、当該賃貸借契約が終了し目的物が明け渡されたときは、差し押えられた賃料債権は、敷金の充当によりその限度で消滅する（判例）。

【問 11】 正解 4

- 1 誤り。被害者が即死した場合でも、傷害の瞬間に不法行為に基づく慰謝料請求権が発生し、死亡時にそれが相続人に相続されることになる（判例）。
- 2 誤り。他人の不法行為に対し、自己または第三者の権利を防衛するため、やむを得ず加害行為をした場合は、正当防衛として不法行為にはならず、損害賠償責任を負わない（民法 720 条 1 項）。
- 3 誤り。使用者責任が認められるときであっても、被用者は自身の不法行為についての不法行為責任を負う（民法 709 条）。また、被害者に賠償をした使用者は、被用者に対して求償権を行使することができる（民法 715 条 3 項）。
- 4 正しい。法人の名誉が侵害され、無形の損害が発生した場合、その金銭評価が可能である限り、法人に対する損害賠償責任が生ずる（民法 710 条）。

【問 12】 正解 3

- 1 誤り。遺留分を侵害する遺贈であっても当然に無効となるわけではなく、遺留分権利者が遺留分を侵害する限度で、これを失効させることができるにすぎない（民法 1031 条）。
- 2 誤り。相続開始前における遺留分の放棄は家庭裁判所の許可を受けなければならないので（民法 1043 条 1 項）、被相続人および他の相続人に対する意思表示のみでは遺留分を有効に放棄することができない。
- 3 正しい。遺留分減殺請求は、目的物につき所有権移転登記がなされた後でも可能である。
- 4 誤り。受遺者（本問の C）は、減殺を受ける限度で、その価額に相当する金銭を弁償して現物返還に代えることができるが（民法 1041 条 1 項）、減殺者（B）から、現物返還に代えて金銭による弁償を請求することはできない。

【問 13】 正解 4

一時使用ではない建物所有を目的とする A C 間の賃貸借契約には借地借家法が適用されるが、建物所有を目的としない A B 間の賃貸借契約には借地借家法の適用はなく、民法が適用される（借地借家法 2 条 1 号、25 条）。

- 1 誤り。民法上、賃借権の最長期間は 20 年となるので（民法 604 条 1 項）、A B 間で 60 年と合意しても 20 年となる。一方、借地借家法上、借地権の最長期間には上限がないので（借地借家法 3 条）、A C 間の賃貸借契約は 50 年が上限となるわけではない。
- 2 誤り。民法上、期間満了後も賃借人が目的物の使用を継続し、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは更新したものと推定されるので（民法 619 条 1 項）、A B 間の賃貸借契約は更新したものと推定されることがある。一方、借地借家法上は、建物がある場合に賃借人が土地使用を継続していれば更新されたものとみなされるので（借地借家法 5 条 1 項・2 項）、A C 間の賃貸借契約も更新されたものとみなされることがある。
- 3 誤り。民法上、期間を定めない賃貸借契約は、各当事者がいつでも解約の申入れをすることができるので（民法 617 条 1 項）、B に対しては、賃貸

借契約開始から 1 年が経過する前でも解約の申入れが可能である。一方、借地借家法上は、期間を定めないときでも 30 年とされ、更新前には解約の申入れ制度がないので（借地借家法 3 条、8 条参照）、C に対しては、少なくとも賃貸借契約開始から 30 年が経過した後でなければ解約の申入れをすることができない。

- 4 正しい。民法上、賃借権の第三者対抗要件は、賃借権の登記であり（民法 605 条）、その登記のない B は D に対抗することができない。一方、借地借家法上は、賃借権の登記がなくても借地上に登記した建物を所有していれば第三者に対抗することができるので（借地借家法 10 条 1 項）、C は D に対抗することができる。

【問 14】 正解 3

- 1 誤り。定期建物賃貸借契約の締結については、特にその目的等の要件が定められているわけではないので、本選択肢のような目的があることを要しない。
- 2 誤り。定期建物賃貸借契約の締結に際して、賃貸人は、あらかじめ一定の事項について、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない（借地借家法 38 条 2 項）。公正証書による契約締結の場合でも、この説明を省略することはできない。
- 3 正しい。期間が 1 年以上の定期建物賃貸借契約においては、賃貸人は、賃借人に期間満了の 1 年前から 6 か月前までの間に、期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を賃借人に対抗することができない（借地借家法 38 条 4 項）。
- 4 誤り。居住用建物の定期建物賃貸借契約において、本選択肢のような賃借人からの解約申入れができるのは、床面積が 200 ㎡未満の建物の場合に限られる（借地借家法 38 条 5 項）。

【問 15】 正解 3

- 1 誤り。管理者は、少なくとも「毎年 1 回」集会を招集しなければならない（区分法 34 条 2 項）。毎年 2 回ではない。後半の記述は正しい（区分法 34 条 3 項）。

- 2 誤り。集会は、「区分所有者全員」の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる（区分法 36 条）。区分所有者および議決権の 4 分の 3 以上の多数の同意ではない。
- 3 正しい。区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、または解任することができる（区分法 25 条 1 項）。
- 4 誤り。規約は、管理者が保管しなければならないが、管理者がいないときは、建物を使用している区分所有者またはその代理人で「規約」または集会の決議で定めるものが保管しなければならない（区分法 33 条 1 項）。理事会の決議ではない。

【問 16】 正解 2

- 1 正しい。所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる（不登法 109 条 1 項）。
- 2 誤り。権利に関する登記の申請は共同申請が原則であるが（不登法 60 条）、仮登記の場合は、仮登記の登記義務者の承諾があれば、当該仮登記権利者が単独で申請することができる（不登法 107 条 1 項）。
- 3 正しい。表題部所有者または所有権の登記名義人が相互に持分を異にする土地の合筆の登記はすることができない（不登法 41 条 4 号）。
- 4 正しい。地目が相互に異なる土地の合筆の登記はすることができない（不登法 41 条 2 号）。

【問 17】 正解 3

- 1 誤り。市街化区域内の土地取引に関する事後届出対象面積は、2,000 ㎡以上であるから（国土法 23 条 2 項 1 号イ）、B は、事後届出をする必要がない。
- 2 誤り。取引の当事者の一方または双方が国等（国、地方公共団体その他政令で定める法人）である場合は、事後届出は不要とされているので（国土法 23 条 2 項 3 号、18 条）、C は、事後届出をする必要がない。
- 3 正しい。市街化調整区域内の土地取引に関する事後届出対象面積は、5,000 ㎡以上であるから（国土法 23 条 2 項 1 号ロ）、E は契約締結日から 2 週

間以内に事後届出をする必要がある（国土法 23 条 1 項）。

- 4 誤り。国土利用計画法上、届出が必要となる土地売買等の契約には、相続による土地の取得は含まれないので（国土法 14 条 1 項）、G は、事後届出をする必要がない。

【問 18】 正解 4

- 1 誤り。都市計画施設の区域または市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、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（都計法 53 条 1 項、57 条の 3 第 1 項）。届出ではなく許可が必要である。
- 2 誤り。都市計画事業の認可の告示後に、当該認可に係る事業地内において、事業施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更等を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない（都計法 65 条 1 項）。施行者の同意ではなく知事の許可が必要である。
- 3 誤り。都市計画事業の認可が告示され、その公告の日の翌日から 10 日が経過した日以降に当該事業地内の土地建物等を有償で譲渡しようとする者は、一定の事項を施行者に届け出なければならない（都計法 67 条 1 項）。譲渡後ではなく、譲渡前に届け出る必要がある。
- 4 正しい。地区整備計画が定められた地区計画の区域内における土地の区画形質の変更等に関する届出があった場合、市町村長は、その届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対して、設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる（都計法 58 条の 2 第 3 項）。

【問 19】 正解 2

- 1 正しい。開発許可を受けた開発区域内の土地であっても、当該許可に係る開発行為について都市計画法 33 条 1 項 14 号の同意をしていない土地の所有者は、その権利の行使として建築物を建築することができる（都計法 37 条 2 号）。
- 2 誤り。開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない（都計

法 32 条 1 項)。開発許可の取得前に同意を得る必要がある。

- 3 正しい。都道府県知事等は、都市計画法に違反した者のみならず、当該違反の事実を知って、当該違反に係る建物等を譲り受けた者などに対しても、その除却その他違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる(都計法 81 条 1 項 1 号)。
- 4 正しい。地方公共団体は、条例で、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる(都計法 33 条 4 項)。この条例が定められている場合、当該条例で定める制限の基準に適合していない開発行為は許可を受けることができない(都計法 33 条 1 項)。

【問 20】 正解 3

- 1 正しい。建ぺい率の限度が 80%とされている防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率による制限は適用されない(建基法 53 条 5 項 1 号)。
- 2 正しい。建築物の敷地が、特定道路に接続する幅員 6 m 以上 12m 未満の前面道路のうち、当該特定道路からの延長が 70m 以内の部分において接する場合における当該敷地の容積率の限度の算定にあたっては、当該敷地の前面道路の幅員は、当該特定道路から当該建築物の敷地が接する当該前面道路の部分までの延長に応じて政令で定める数値を加えたものとされる(建基法 52 条 9 項)。
- 3 誤り。容積率を算定する上で、共同住宅の共用の廊下および階段部分は、当該共同住宅の延べ面積に算入しない(建基法 52 条 6 項)。3分の1を限度とするというような制限はない。
- 4 正しい。隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合において、当該壁面線を越えない建築物で、特定行政庁が安全上、防火上および衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、その許可の範囲内において建ぺい率の制限を緩和することができる(建基法 53 条 4 項)。

【問 21】 正解 1

- 1 正しい。店舗等の用途に供する建築物で、当該

用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの(いわゆる大規模集客施設)は、準工業地域においては建築することができるが、工業地域においては建築することができない(建基法 48 条 10 項・11 項、別表 2 (る))。

- 2 誤り。カラオケボックスは、第一種住居地域においては建築することができない(建基法 48 条 5 項、別表 2 (ほ))。
- 3 誤り。北側高さ制限は、第一種中高層住居専用地域には適用されるが、第二種住居地域には適用されない(建基法 56 条 1 項 3 号)。建築物が両地域にわたっている場合には、第一種中高層住居専用地域内にある建築物の部分について、北側高さ制限が適用される(同条 5 項)。当該建築物の敷地の過半がどちらの地域内にあるかは関係がない。
- 4 誤り。都市計画区域内において、火葬場は、都市計画により敷地の位置が決定されていれば新築することができる(とされているが、そもそも第一種中高層住居専用地域内では、火葬場を建築することはできない(建基法 51 条、48 条 3 項、別表 2 (は))。

【問 22】 正解 2

- 1 正しい。宅地以外の土地を宅地にするために、切土部分に高さ 2 m を超える崖を生ずることとなる工事は、宅地造成に該当し、宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を行う場合は、都市計画法の開発許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない(宅造法 8 条 1 項、2 条 2 号、施行令 3 条 1 号)。
- 2 誤り。宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが 2 m を超える擁壁の除却工事を行う場合には、一定の許可を受けた者等を除き、工事に着手する日の 14 日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない(宅造法 15 条 2 項、施行令 18 条)。工事に着手する日の前日までではない。
- 3 正しい。都道府県知事またはその命じた者もしくは委任した者は、宅地造成工事規制区域または造成宅地防災区域の指定のため測量または調査を行う必要がある場合においては、その必要の限度

において、他人の占有する土地に立ち入ることができる（宅造法 4 条 1 項、20 条 3 項）。

- 4 正しい。都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの防止のため必要があると認める場合には、その造成宅地の所有者、管理者、占有者のいずれに対しても、擁壁等の設置等の措置をとることを勧告することができる（宅造法 21 条 2 項）。

【問 23】 正解 1

- 1 誤り。土地区画整理組合が施行者として仮換地を指定する場合には、あらかじめ、その指定について総会もしくはその部会または総代会の同意を得なければならない。土地区画整理審議会の意見を聴かなければならないのは、公的施行者が仮換地を指定する場合である（区画法 98 条 3 項）。
- 2 正しい。施行者は、仮換地を指定した場合には必要があると認めるときは、仮清算金を徴収し、または交付することができる（区画法 102 条 1 項）。
- 3 正しい。仮換地が指定された場合には、従前の宅地について権原に基づき使用・収用することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分公告の日まで、仮換地について、従前の宅地について有する権利の内容である使用・収益と同じ使用・収益をすることができる（区画法 99 条 1 項）。
- 4 正しい。仮換地が指定されたことにより、使用・収益することができる者がなくなった従前の宅地は、その者がなくなった時から換地処分公告の日まで、施行者が管理するものとされている（区画法 100 条の 2）。

【問 24】 正解 2

- 1 誤り。土地登記簿の地目にかかわらず、現況が農地であれば、市街化調整区域内にある当該土地を農地以外のものにするために取得する場合には、農地法 5 条 1 項の許可を受ける必要がある（農地法 5 条 1 項）。
- 2 正しい。市街化調整区域内の農地をたとえ一時的であっても農地以外のものにするために借りる場合には、農地法 5 条 1 項の許可を受ける必要が

ある（農地法 5 条 1 項）。

- 3 誤り。市街化調整区域内の農地の転用については、あらかじめ農業委員会に届け出ればよいとする市街化区域内の農地に認められている特例はない（農地法 4 条 1 項 5 号参照）。
- 4 誤り。市街化区域内の 4 ヘクタール以下の農地を農地以外のものにするために取得する場合には、あらかじめ農業委員会に届け出れば足りる（農地法 5 条 1 項柱書、同項 3 号）。

【問 25】 正解 3

- 1 正しい。風景地保護協定は、その協定の公告があった後に当該協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力が及ぶ（自然公園法 36 条）。
- 2 正しい。指定区域が指定された際、当該指定区域内において既に土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して 14 日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない（土壌汚染対策法 9 条 2 項）。
- 3 誤り。防災再開発促進地区の区域内の一団の土地において、土地所有者等が 1 者しか存しない場合でも、避難経路の整備または管理のため必要があると認めるときは、市町村長の認可を受けることにより、当該土地の区域を避難経路協定区域とする避難経路協定を定めることができるが、当該協定は、認可の日から起算して 3 年以内において当該避難経路協定区域内の土地に 2 者以上の土地所有者等が存することになった時から効力を有する（密集市街地整備法 298 条 1 項・4 項）。
- 4 正しい。急傾斜地とは、傾斜度が 30 度以上である土地をいい、急傾斜地崩壊危険区域内において、土石の集積を行おうとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない（急傾斜地崩壊災害防止法 2 条 1 項、7 条 1 項 6 号）。

【問 26】 正解 4

- 1 誤り。長期譲渡所得・短期譲渡所得の区分は、総合課税とされる譲渡所得の基因となる機械の譲渡については、その譲渡のあった日が取得の日から 5 年を超えているか否かで判定される（所得税法 33 条 3 項）。譲渡のあった年の 1 月 1 日におい

て所有期間が 5 年を超えているか否かで判定するのは、土地・建物等の譲渡の場合である（租特法 31 条、32 条）。

- 2 誤り。譲渡所得の金額の計算上控除する資産の取得費には、別段の定めがあるものを除き、その資産の取得に要した金額のほかに、設備費および改良費の額も含まれる（所得税法 38 条 1 項）。
- 3 誤り。総合課税の譲渡所得の特別控除額（50 万円）を控除する場合には、まず、短期譲渡所得に係る部分の金額から控除した上で、なお控除しきれない特別控除額がある場合には、長期譲渡所得に係る部分の金額から控除する（所得税法 33 条 5 項）。
- 4 正しい。個人に対して、譲渡所得の基因となる資産をその譲渡の時における価額の 2 分の 1 に満たない金額で譲渡した場合に、当該対価の額が譲渡に要した費用の額の合計額に満たないときは、その不足額は、譲渡所得の金額の計算上、なかったものとみなされる（所得税法 59 条 2 項、施行令 169 条）。

【問 27】 正解 4

- 1 誤り。敷金に関するものであっても領収証（受取書）については記載金額が 3 万円以上であれば印紙税が課税される（印紙税法別表 1 第 17 号）。
- 2 誤り。印紙の消印は、課税文書の作成者が行うが、契約当事者の代理人または従業者も作成者となることができるので、その場合、当該代理人または従業者の印章または署名で消印を行うことになる（印紙税法 8 条 2 項、基本通達 42 条、43 条）。
- 3 誤り。契約金額を減額する場合の変更契約書は、記載金額のない契約書として 200 円の印紙税が課税される（印紙税法別表 1 通則 4 ニ、別表 1）。
- 4 正しい。国等と国等以外の者が共同で文書を作成した場合、国等以外の者が保存する文書は、国等が作成したものとみなされる（印紙税法 4 条 5 項）。そして、国等が作成した文書には印紙税は課税されない（印紙税法 5 条 2 号）。

【問 28】 正解 1

- 1 正しい。固定資産税の所有者の所在が震災、風水害、火災その他の事由によって不明である場合

には、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる（地方税法 343 条 4 項）。

- 2 誤り。土地については、課税主体である市町村の区域内において同一人の所有に係るものに課される固定資産税の課税標準となるべき額が、一定の場合を除き、30 万円に満たない場合において、免税されるのであり（地方税法 351 条）、一筆ごとの土地に対して課される固定資産税の課税標準となるべき額が、30 万円に満たない場合に免税されるのではない。
- 3 誤り。固定資産の価格の具体的な求め方を定める固定資産評価基準は、総務大臣によって告示される（地方税法 388 条 1 項）。都道府県知事が告示するのではない。
- 4 誤り。毎年 4 月 1 日から 4 月 20 日または当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、納税義務者の縦覧に供しなければならないのは、土地価格等縦覧帳簿および家屋価格等縦覧帳簿である。固定資産課税台帳は、日限を定めることなく納税義務者等の求めに応じ、閲覧に供される（地方税法 416 条、382 条の 2）。

【問 29】 正解 2

- 1 誤り。鑑定評価方式の適用にあたっては、原則として、原価法、取引事例比較法、収益還元法の 3 方式を併用すべきであるとされている（鑑定評価基準 8 章 6 節）。
- 2 正しい。土地についての原価法の適用に関する正しい記述である（鑑定評価基準 7 章 1 節 II 2 (2)）。
- 3 誤り。特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう（鑑定評価基準 5 章 3 節 I 4）。本選択肢の記述は、特定価格についてのものである。
- 4 誤り。収益還元法は、賃貸用不動産の価格を求める場合に有効であり、自用の住宅地といえども賃貸を想定することにより適用することができる（鑑定評価基準 7 章 1 節 IV 1）。

【問 30】 正解 3

- 1 誤り。取引主任者の登録の申請先は、宅建試験に合格した都道府県の知事であり（業法 18 条 1 項）、本選択肢の場合、申請先は甲県知事である。
- 2 誤り。取引主任者が登録の移転をすると、主任者証は効力を失うので（業法 22 条の 2 第 4 項）、移転後は、その主任者証を用いて取引主任者としての事務を行ってはならない。
- 3 正しい。国土交通大臣の免許を受けている宅建業者が一部の事務所を廃止して、1つの都道府県の区域内にのみ事務所を有することとなった場合、当該都道府県の知事へ免許換えの申請をする必要がある（業法 7 条 1 項 1 号）。
- 4 誤り。都道府県知事免許を受けている宅建業者が、当該都道府県の区域内における事務所を廃止して、他の 1つの都道府県の区域内に事務所を新設することとなった場合、事務所新設先の都道府県知事へ免許換えの申請をする必要があるが（業法 7 条 1 項 2 号）、宅地建物取引業を廃止するわけではないので、「廃業の届けを行う」という記述は誤りである。

【問 31】 正解 2

- 1 誤り。執行猶予付きの判決を受けた者は、執行猶予期間満了後は、すぐに免許を受けることができるが、執行猶予期間中は免許を受けることができない。したがって、執行猶予期間中の者が役員として就任する場合、本選択肢の A 社は欠格事由に該当し、免許を取り消されることになる（業法 66 条 1 項 3 号）。
- 2 正しい。破産宣告を受けた者は、復権を得ればすぐに免許を受けることができる（業法 5 条 1 項 1 号）。したがって、かつて破産宣告を受けて既に復権を得ている者が役員として就任する場合、本選択肢の B 社は、免許を取り消されることはない。
- 3 誤り。傷害現場助勢罪により罰金刑に処せられた者は、欠格事由に該当し、刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過しなければ免許を受けることができないが、科料に処せられた場合は、欠格事由に該当しない（業法 5 条 1 項 3 号の 2）。したがって、傷害現場助勢罪により科料に処せられた役員がいる場合でも、本選択肢の C 社は、免許を受けることができ

- る。
- 4 誤り。執行猶予付きの判決を受けた者は、執行猶予期間満了後は、すぐに免許を受けることができるので、執行猶予期間が満了している役員がいる場合、本選択肢の D 社は、5 年を待たずに直ちに免許を受けることができる。

【問 32】 正解 4

- 1 誤り。いまだ宅地建物取引業の免許を取得していない者は、免許申請中である旨の表示をしたとしても、広告をすることはできない（業法 12 条 2 項）。
- 2 誤り。開発許可や建築確認等の申請をしても、実際に許可や確認等の処分を受けた後でなければ、広告をすることはできない（業法 33 条）。
- 3 誤り。取引態様の別は、広告をするときに明示していても、注文を受けたときには、改めて明らかにしなければならない（業法 34 条 1 項・2 項）。
- 4 正しい。販売する物件の広告に著しく事実と相違する表示をした場合は、誇大広告等の禁止に違反するので、監督処分の対象となるほか、6 か月以下の懲役または 100 万円以下の罰金に処せられることがある（業法 32 条、65 条 1 項・2 項 2 号、81 条 1 号）。

【問 33】 正解 3

- 1 誤り。禁錮以上の刑に処せられた取引主任者は、登録消除処分を受けるが、「刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日」から 5 年を経過すれば、再び登録を受けることができる（業法 18 条 1 項 5 号）。その処分を受けた日から 5 年ではない。
- 2 誤り。宅建試験に合格した者で、宅地建物の取引に関し 2 年以上の実務経験を有するもの、または「国土交通大臣」がその実務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は、登録を受けることができる（業法 18 条 1 項本文）。都道府県知事ではない。
- 3 正しい。取引主任者は、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならないが、また、変更の登録と併せて、登録している都道府県知事に対して主任者証の書換え交付の申

請をしなければならない(業法 20 条、18 条 2 項、施行規則 14 条の 13 第 1 項)。

- 4 誤り。取引主任者が成年被後見人に該当することになったときは、その日から 30 日以内にその旨を登録している都道府県知事にその「成年後見人」が届け出なければならない(業法 21 条 3 号)。取引主任者本人が届け出るのはではない。

【問 34】 正解 4

- 1 誤り。事務所を新設して営業保証金を供託した場合、供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して供託した旨を免許権者に届け出た後でなければ、当該事務所での事業を開始することはできない(業法 25 条 4 項・5 項)。
- 2 誤り。現金と有価証券を併用して供託している場合は、保管替えをすることはできず、主たる事務所の移転先の最寄りの供託所へ新たに営業保証金を供託しなければならない(業法 29 条 1 項)。
- 3 誤り。国債証券は額面金額の 100%で評価されるが、地方債証券は額面金額の 90%で評価されるので、本選択肢の場合、額面金額 1,000 万円の地方債証券を新たに供託すると、額面金額 900 万円の国債証券と変換することができるにすぎない(業法施行規則 15 条 1 項 1 号・2 号)。
- 4 正しい。営業保証金の還付により、営業保証金の額に不足が生じた場合、その旨の通知書の送付を受けた日から 2 週間以内にその不足額の補充供託をしなければ、業務停止処分となり、情状が特に重ければ、免許取消処分を受けることもある(業法 28 条 1 項、65 条 2 項 2 号、66 条 1 項 9 号、営業保証金規則 4 条)。

【問 35】 正解 4

- ア 誤り。指定流通機構への登録に関する事項は、一般媒介契約の場合でも登録の有無にかかわらず、記載しなければならない(業法 34 条の 2 第 1 項 5 号)。
- イ 誤り。指定流通機構に物件に関する所定の事項を登録した場合、宅建業者は、業法 50 条の 6 に規定する「指定流通機構が発行する登録を証する書面」を、遅滞なく、依頼者に交付しなければならない(業法 34 条の 2 第 6 項)。その旨を記載した

書面を宅建業者が作成するわけではない。

- ウ 誤り。専任媒介契約を締結し、物件の売買契約が成立したときは、宅建業者は、遅滞なく、「登録番号」、宅地または建物の取引価格、売買または交換の契約の成立した年月日を指定流通機構に通知しなければならない(業法 34 条の 2 第 7 項、施行規則 15 条の 11)。当該物件の所在地は通知事項ではない。

以上より、ア、イ、ウのすべてが誤りなので、正解は 4 である。

【問 36】 正解 2

- ア 違反する。信託の受益権を販売する場合における重要事項の説明は、取引主任者が行わなければならない(業法 35 条 3 項本文)。
- イ 違反しない。信託の受益権の売買契約の締結前 1 年以内に、売買の相手方に対し当該契約と同一の内容の契約について書面を交付して重要事項の説明をしている場合には、再度の説明を省略することができる(業法 35 条 3 項ただし書、施行規則 16 条の 4 の 4 第 1 項 2 号)。
- ウ 違反しない。信託の受益権を販売する場合において、売買の相手方が金融商品取引法 2 条 31 項に規定する特定投資家であるときは、重要事項の説明を省略することができる(業法 35 条 3 項ただし書、施行規則 16 条の 4 の 4 第 1 項 1 号)。
- エ 違反する。信託の受益権を販売する場合において、当該信託財産である物件の瑕疵担保責任の履行に関して保証保険契約を締結しているときは、その概要について説明しなければならない(業法 35 条 3 項 7 号、施行規則 16 条の 4 の 7 第 6 号イ)。
- 以上より、イ、ウが宅建業法の規定に違反しないので、正解は 2 である。

【問 37】 正解 4

- 1 誤り。マンションの売買において、当該マンションの建物またはその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがある場合には、その内容を説明しなければならないが、その使用者の氏名および住所については説明する必要はない(業法 35 条 1 項 6 号、施行規則 16 条の 2 第 4 号)。
- 2 誤り。マンションの売買において、共用部分に

関する規約の定めがある場合には、まだ案の段階であっても、その内容について説明しなければならない（業法 35 条 1 項 6 号、施行規則 16 条の 2 第 2 号）。

- 3 誤り。マンションの売買において、当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがある場合には、その内容のみならず、既に積み立てられている額についても説明しなければならない（業法 35 条 1 項 6 号、施行規則 16 条の 2 第 6 号）。
- 4 正しい。マンションの売買において、当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがある場合には、買主が当該減免対象者であるか否かにかかわらず、その内容を説明しなければならない（業法 35 条 1 項 6 号、施行規則 16 条の 2 第 5 号）。

【問 38】 正解 1

- 1 違反しない。宅建業者が契約の締結を勧誘する際、物件の周辺環境について相手方等の判断に重要な影響を及ぼす事実に関しては説明しなければ宅建業法違反となるが（業法 47 条 1 号ニ）、その説明事項は宅建業法 35 条に規定する重要事項には該当しないので、取引主任者ではない宅建業者の従業者が説明しても構わない。
- 2 違反する。媒介報酬は成功報酬であり、申込みが撤回され契約が成立しなかった場合には、宅建業者は媒介報酬を受け取ることができない。また、相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、宅建業者が既に受領した預り金の返還を拒むことは、相手方等の保護に欠けるものとして禁止されている（業法 47 条の 2 第 3 項、施行規則 16 条の 12 第 2 号）。したがって、預り金から報酬金額を差し引いて申込者に返還することは、宅建業法に違反する。
- 3 違反する。宅建業者が契約の締結を勧誘する際、物件の将来の環境または交通等の利便について誤解させるべき断定的判断を提供することは相手方等の保護に欠けるものとして禁止されている（業法 47 条の 2 第 3 項、施行規則 16 条の 12 第 1 号イ）。たとえ契約の締結に至らなくても、そのような断定的判断を提供する行為自体が宅建業法に違反す

る。

- 4 違反する。手付金を後日支払うことを約して、売買契約を締結することは、手付について信用を供与することにより契約の締結を誘引する行為にあたり、宅建業法に違反する（業法 47 条 3 号）。

【問 39】 正解 4

- 1 誤り。買主が自ら申し出て買主の勤務先で買受けの申込みをした場合には、クーリング・オフの適用はない（業法 37 条の 2 第 1 項、施行規則 16 条の 5 第 2 号）。
- 2 誤り。喫茶店での買受けの申込みはクーリング・オフの適用があり、買主は、宅建業者からクーリング・オフについて何も告げられずに契約したので、書面による告知があつてから 8 日を経過するまでは、宅地の引渡しを受け、かつ、その代金を全部支払ったときを除き、契約の解除をすることができる（業法 37 条の 2 第 1 項）。
- 3 誤り。クーリング・オフによる契約の解除は、書面によらなければならない、これを発信した時に効力が発生するので、当該書面を発しなければ解除することはできない（業法 37 条の 2 第 2 項）。
- 4 正しい。ホテルのロビーでの買受けの申込みはクーリング・オフの適用があり、買主は、書面による告知があつてから 8 日を経過するまでは、宅地の引渡しを受け、かつ、その代金を全部支払ったときを除き、契約の解除をすることができる（業法 37 条の 2 第 1 項）。

【問 40】 正解 1

- 1 正しい。宅建業者が自ら売主となり、宅建業者でない者を買主とする場合、手付に関して買主にとって不利な特約は無効になるが（業法 39 条 3 項）、解除の際に宅建業者が手付の 3 倍相当の額を買主に返還する旨の特約は、買主にとって有利な特約なので、定めることができる。
- 2 誤り。宅建業者が自ら売主となり、宅建業者でない者を買主とする場合、違約金の額について代金の 10 分の 2 を超える定めをしてはならず（業法 38 条 1 項）、代金の 10 分の 2 を超えた場合は、超えた部分は無効になる（業法 38 条 2 項）。これは宅建業者側の違約による場合の特約にも適用され

る。

- 3 誤り。クーリング・オフによる売買契約の解除等があった場合には、白紙撤回がなされたことになるので、解除等に伴う損害賠償や違約金の支払請求は一切することができない(業法 37 条の 2 第 1 項)。
- 4 誤り。宅建業者が自ら売主となり、宅建業者でない者を買主とする場合、瑕疵担保責任を負うべき期間を、引渡しの日から 2 年とする特約のみであれば有効であるが、加えて買主が瑕疵を発見した時から 30 日以内とする特約は、宅建業法の規定に違反するので定めることができない(業法 40 条)。したがって、本選択肢の場合、瑕疵担保責任を負うべき期間は、民法の原則どおり買主が瑕疵を発見した時から 1 年以内となる(民法 570 条、566 条 3 項)。

【問 41】 正解 2

- 1 違反しない。宅建業者が自ら売主となり、宅建業者でない者を買主とする場合、未完成物件の売買において、手付金の額が 1,000 万円以下かつ代金の 5%以下であれば、手付金等の保全措置を講じなくても手付金を受領することができるので(業法 41 条 1 項、施行令 3 条の 3)、本選択肢の A は手付金等の保全措置を講じずに 200 万円を手付金として受領することができる。
- 2 違反する。宅建業者が自ら売主となり、宅建業者でない者を買主とする場合、完成物件の売買において、手付金の額が 1,000 万円以下かつ代金の 10%以下であれば、手付金等の保全措置を講じなくても手付金を受領することができるが(業法 41 条の 2 第 1 項、施行令 3 条の 3)、700 万円は代金の 10%を超えているので、本選択肢の A は保全措置を講じなければ手付金として受領することができない。
- 3 違反しない。宅建業者が自ら売主となり、宅建業者でない者を買主とする場合、手付金等の保全措置を講ずれば、代金の 20%以内までは手付金を受領することができるので(業法 39 条 1 項)、本選択肢の A は 1,500 万円を手付金として受領することができる。
- 4 違反しない。宅建業者間の取引である場合は、

手付の額の制限や、手付金等の保全措置の制限は適用されないので、本選択肢の A は 2,500 万円を手付金として受領することができる(業法 78 条 2 項、39 条 1 項、41 条の 2)。

【問 42】 正解 1

- 1 正しい。業務に関する展示会の会場においては、売買契約の締結や申込みの受付を行うか否かにかかわらず、公衆の見やすい場所に、標識を掲示しなければならない(業法 50 条 1 項、施行規則 19 条 1 項 5 号)。
- 2 誤り。業務に関する帳簿は、事務所ごとに備えなければならないが(業法 49 条)、取引の関係者の閲覧に供する必要はない。
- 3 誤り。従業者名簿は、事務所ごとに備えればよく(業法 48 条 3 項)、主たる事務所にすべての事務所の従業者名簿を備える必要はない。
- 4 誤り。従業者証明書は、業務に従事する者であれば、その者が非常勤の役員や一時的に事務の補助をする者である場合でも携帯させなければならない(業法 48 条 1 項)。

【問 43】 正解 2

- 1 誤り。居住用建物の貸借の媒介の場合、媒介の依頼を受けるにあたってあらかじめ依頼者の承諾を得ているときに、依頼者の一方から受けることができる報酬額の合計の上限が、借賃の 1.05 か月分となる(報酬額告示 4)。報酬請求時までではない。
- 2 正しい。事業用建物の貸借の媒介の場合、依頼者双方から受ける報酬額の合計が借賃の 1.05 か月分以内であれば、依頼者双方からどのような割合でも、報酬を受けることができる(報酬額告示 4)。
- 3 誤り。店舗用建物の貸借の媒介の場合、権利金の授受があるときは、権利金の額を売買代金とみなして報酬の限度額を計算することができるので、本選択肢の場合、 $(315 \text{ 万円} \div 1.05 \times 4\% + 2 \text{ 万円}) \times 1.05 \times 2 = 29 \text{ 万 } 4,000 \text{ 円}$ が依頼者双方から合計で受け取ることができる報酬の上限額である(報酬額告示 6)。
- 4 誤り。売買の代理の場合、受けることのできる

報酬の上限額は、媒介の場合に依頼者の一方から受けることができる額の 2 倍である。また、売買の一方の当事者から代理の依頼を受け、もう一方の当事者からは媒介の依頼を受けて報酬を受けることとなる場合（複数の宅建業者が依頼を受ける場合も含む）には、双方合わせて、媒介の場合に依頼者の一方から受けることができる額の 2 倍を超えて報酬を受けることはできない（報酬額告示 2、3、通知）。したがって、本選択肢の場合、売主から受けることができる報酬の上限額は、 $(4,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.05 \times 2 = 264 \text{ 万} 6,000 \text{ 円}$ であり、買主から受けることができる報酬の上限額は、 $(4,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.05 = 132 \text{ 万} 3,000 \text{ 円}$ であるが、A および B は、売主・買主の報酬額を合わせて 264 万 6,000 円を超えて報酬を受けてはならない。

【問 44】 正解 3

- 1 誤り。300 万円の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付して社員となった宅建業者は、主たる事務所を 1 つ、従たる事務所を 8 つ有していることになる。当該社員と宅地建物取引業に関し取引をした者が受けることのできる還付金額は、当該社員が社員でなかったならば供託していたであろう営業保証金相当額が上限となるので、本選択肢の場合、5,000 万円が還付金額の上限である（業法 64 条の 8 第 1 項）。
- 2 誤り。還付充当金は、保証協会に納付しなければならない（業法 64 条の 10 第 1 項・2 項）。当該社員の主たる事務所の最寄りの供託所に供託するのではない。
- 3 正しい。記述のとおりである（業法 64 条の 12 第 3 項・4 項・5 項）。
- 4 誤り。保証協会の社員の地位を失ったときは、その日から 1 週間以内に、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない（業法 64 条の 15）。2 週間以内ではない。

【問 45】 正解 1

- 1 正しい。宅建業者の専任の取引主任者が事務禁止処分を受けた場合、当該宅建業者の責めに帰すべき理由があるときは、免許権者は、当該宅建業

者に対して指示処分をすることができる（業法 65 条 1 項 4 号）。

- 2 誤り。宅建業者の事務所の所在地を確知できない場合は、免許権者は、官報または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建業者から申出がないときに初めて、その免許を取り消すことができる（業法 67 条 1 項）。
- 3 誤り。宅建業者が指示処分に従わない場合は、免許権者は、1 年以内の期間を定めて業務停止を命ずることはできるが、免許を取り消さなければならないということはない（業法 65 条 2 項 3 号、66 条 1 項参照）。
- 4 誤り。宅建業者に対して指示処分をした免許権者は、宅建業者名簿にその年月日および内容を記載しなければならないが、その旨を公報等により公告する必要はない（業法 70 条 1 項、8 条 2 項 8 号、施行規則 5 条）。

【問 46】 正解 4

- 1 正しい。機構は、住宅融資保険法による保険業務を行っている（機構法 13 条 1 項 3 号）。
- 2 正しい。機構は、例外的な直接融資業務として、本選択肢の記述にあるような政策上重要で一般の金融機関による貸付けを補完するための融資業務を行っている（機構法 13 条 1 項 5 号・6 号・8 号・9 号、2 項 2 号・3 号）。
- 3 正しい。機構は、本選択肢の記述にあるような保険金等を債務の弁済に充当する団体信用生命保険業務を行っている（機構法 13 条 1 項 10 号）。
- 4 誤り。機構は、貸付けを受けた者が災害その他特別の事由により住宅資金の元利金の支払いが著しく困難となった場合に、返済方法の変更等を行うことはできるが、景況の悪化や消費者物価の上昇により元利金の支払いが困難になった場合に、その支払いを免除することまではできない。

【問 47】 正解 2

- 1 誤り。最寄りの駅から特定の勤務地までの電車による通勤時間を表示する場合は、ダイヤグラムに従い通勤時に乗車している時間の合計を表示するが、乗換えを要することや乗換えに要する時間

を含んでいないことについても表示する必要がある（表示規約施行規則 11 条 6 項）。

- 2 正しい。新聞広告や新聞折込チラシにおいては、物件の面積や価格など、消費者に物件の内容等を知らせる事項を表示するのに併せて、売主、代理、媒介等の取引態様も表示しなければならない（表示規約 8 条、施行規則 4 条 1 項、別表 1～10）。
- 3 誤り。事業者は、継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、速やかに修正し、またはその表示を取りやめなければならないとされており、これはインターネット広告についても適用される（表示規約 24 条 1 項、4 条 5 項 5 号）。したがって、インターネット広告において、成約済み物件に関する情報の更新を行わずに掲載を続けてはならない。
- 4 誤り。販売しようとしている売地が、都市計画法に基づく告示が行われた都市計画道路の区域に含まれている場合、いまだ都市計画道路の工事が行われていなくても、その旨を明示しなければならない（表示規約施行規則 9 条 13 項）。

【問 48】 正解 4

- 1 誤り。地方圏全体の平成 19 年 1 年間の地価変動率は、商業地はマイナス 1.4%、住宅地はマイナス 1.8%で、ともに 4 年連続して下落幅が縮小した。
- 2 誤り。平成 19 年度の新設住宅着工戸数は約 104 万戸で、対前年度比では約 19.4%減となり、5 年ぶりに減少した。
- 3 誤り。平成 19 年の売買による土地所有権移転登記の件数（土地取引件数）は、全国で約 141 万件となり、4 年連続の減少となった。
- 4 正しい。平成 18 年度における不動産業の経常利益は約 3 兆 5,000 億円であり、3 年連続して増益となった。

【問 49】 正解 3

- 1 正しい。地表面の傾斜は、等高線の密度により表され、等高線の密度が高い所は傾斜が急であり、等高線の密度が低い所は傾斜が緩やかである。
- 2 正しい。扇状地は、山地から平野部の出口で、

勾配が急に緩やかになるところに扁平な円錐形状の地形を形成しており、同心円状の等高線で表されるのが特徴である。

- 3 誤り。等高線が山頂に向かって高い方に弧を描いている部分は谷で、山頂から見て等高線が張り出している部分は尾根である。本選択肢は、尾根と谷の記述が逆である。
- 4 正しい。等高線の間隔が大きい河口付近は、傾斜が緩やかな低平地であり、河川の氾濫があると河川から離れた場所でも浸水の可能性が高くなる。

【問 50】 正解 2

- 1 正しい。建築物の高さが 60m を超える場合には、その構造方法は、政令で定める基準に従った構造計算によって安全性が確かめられたものとして国土交通大臣の認定を受けたものでなければならない（建基法 20 条 1 号）。
- 2 誤り。木造の大規模建築物（建基法 6 条 1 項 2 号）の場合、必ず構造計算を行わなければならないが、本選択肢にある階数が 2 以上または延べ面積が 50 m² を超える木造建築物は、大規模建築物に該当しないものも含まれるので、構造計算を行わなくてもよい場合がある（建基法 20 条）。
- 3 正しい。建築物に異なる構造方法による基礎を併用した場合には、構造計算によって構造耐力上安全であることを確かめなければならない（建基法施行令 38 条 2 項・4 項）。
- 4 正しい。建築物の構造・規模等にかかわらず、建築物の構造方法を国土交通大臣の認定を受けたプログラムによってその安全性を確認した場合には、当該構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合するかどうかを審査するために、必ず都道府県知事の構造計算適合性判定を求めなければならない（建基法 6 条 5 項、6 条の 2 第 3 項、18 条 4 項、20 条 3 号）。